

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: E, EM

מספר חדרים: 5

קומה: 1-7

דירות מס': 4,7,8,11,12,15,16,19,20,23,24,27,28,31

בניין מס': 1-2

מגרש מס': 32

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 בבניין, 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 ואביוריה

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות וייעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביורים.
- סעיף 4: גובה הדירה.
- סעיף 5: רישימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
- סעיף 6: ארוןנות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
- סעיף 7: מתקן לתליית כביסה.
- סעיף 8: (טבלה 2) רישימת דלתות, חלונות ותריסים.
- סעיף 9: (טבלה 3) רישימת מטבחים, ברזים), ואביורי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
- סעיף 10: (טבלה 4) מתקני תברואה (כליים, ברזים), ומתקני מטבח ותקשות (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 11: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 12: סיורים כיובי אש בטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 13: עבודות פיתוח ושונות.
- סעיף 14: (חניה 6.1-6.1.6).
- סעיף 15: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 16: מערכות משותפות.
- סעיף 17: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
- סעיף 18: סיורים וכיובי אש (7.2.1-7.2.5).
- סעיף 19: אורות מאולץ במרתפי חניה.
- סעיף 20: מערכת מזוג אויר מרכזיות.
- סעיף 21: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
- סעיף 22: תיבות דואר.
- סעיף 23: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 24: חיבור המבנה למערכות תשתיות (8.1-8.7).
- סעיף 25: רכוש משותף.
- סעיף 26: (9.1.1-9.1.13).
- סעיף 27: חלקים שאין להוציאם מרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
- סעיף 28: בית משותף (רשום ופרטים).
- סעיף 29: שיורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
- סעיף 30: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
- סעיף 31: שיורו השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
- סעיף 32: 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

דירה מודגם/מס' חדרים: (E,EM) 5 חדרים

שם האתר: סיגליות, באר - שבע

דירה מס': _____

קומה: _____

מחסן מס': _____

חניה מס': _____

בניין מס': _____

"מפרט מכרך"

לפי חוק המכרך (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכאים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכוניות למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספה לחוזה בין: אبني דרך באר שבע בע"מ

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרכוש/ים" או "הكونה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי דירה

1. ישוב: באר שבע. רחוב: _____, בית מס': _____,

גוש מס': 1.1, חלקה מס': 13, מגרש מס': 32.

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 תוקופת החכירה: 98 תחילת תקופת החכירה: 12/12/16

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

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירותי (להלן – מ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, שירותים אורחים (בathroom נפרד), 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (דירות).

5. שטח הדירה

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

(א) השטח הכלוא בתוך המכלול הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לענין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שנמצא 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 המכלול האמור במרכזו של קיר החוץ;

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

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

(ג) שטחו של כל מפלס מדרגות בדירה יוחשב פעמי אחת בלבד לפיה היטל 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 – להלן – תקנות התקנון והבנייה (בקשה להיתר).

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

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

6.1 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 תכנית שטח החניה עם סימון מקום החניה 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⁾: אין.

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

הערות לחישובי השטחים:

1. "مرفضת שימוש" – מرفضת חיצונית לדירה; שטחה של מرفضת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המכלול הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המוקם הבנויים של המرفضת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלם במرفضת.

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

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

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

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

.7. **סטיות קבילות:**

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסתיה מפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח ממופרט בסעיפים 5 ו-6 לבין השטח למשהו; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר ממופרט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות החללים המצוינות בתוכניות המכר ובין המדודות למשהו לא ייחסו סטייה /או اي התאמת 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 במידות האבזרים למשהו הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסתיה מפרט זה (אביירים קרי: ארכיטים, חלונות, דלתות, טריסים, קבועות שרברבות, ארוןנות).
- (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בбиוזו /או במידיה /או בחישוב השטח /או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 החלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בהק"ת 6649 מ"מ 2008 (24.2.2008) (להלן: **"הכללים"**), ככל שיש סטייה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשות, בטקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.
- שטח הדירה, כולל את חלקה הדירה הממוסננים בתוך המזולע ממופרט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמנכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחייב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי וAGEROT) התשל"ל-1970. מוגבר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסית של הדירה ברכוש המשותף.

.8.

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

טלפון: 03-6047860 **פקו:** כתובת: קהילת ריגא 14, 8 תל אביב.

דוא"ל: ilanlevy1965@gmail.com

.9.

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

טלפון: 03-5790770 **פקו:** כתובת: גראנט 5 פתח תקווה.

דוא"ל: j-gutman@zahav.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשיי להכנס שינויים בחלוקת פנימית של דירות אחרות וחקלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי, אם יש כאלה והתקנות, אם יש כאלה, התקנים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בטקן או בתקינה לאחר קבלת היתר הבניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

.1. **תיאור הבניין**

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

1.2 **בבניין:** 35 דירות למגורים, בכל אחד; **בבניין, דירות^(*)**, הכוונה למגורים בלבד;

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

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	גובהת מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסכים, חדרי אופניים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתקנים והרשיות. בנוסף לבניין 2: מאגר מים וחדר משאבות.	---	-1	קומה קרקע תחתונה/מרתף
---	מגורים (דירות גן), מבואה כניסה (לביב), מעליות, חדר מדרגות, חדר עגנות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתקנים והרשיות.	3	קרקע	קומה הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתקנים והרשיות.	4 (בכל קומה)	1-7	קומה מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתקנים והרשיות.	2	8	קומה מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתקנים והרשיות.	2	9	קומה מגורים (פנטהאוזים)
---	חדר מדרגות, מטבח/ים לאוורור שירותים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתקנים והרשיות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	10	סך הכל קומות למגורים
במנין הקומות לא לכל הגג העליון (הראשי).			11	סך הכל קומות לבניין

הערות והבהרות:

- (א) יתכן שינוי בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או בקשה להקלת ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד ממספר דירות ע"י ביטול כניסה או הוספה כניסה, הכל לפי העניין.
- (ב) במקרה שיש יותר מכינסה אחת לבניין, יש לציין איזה מהcinises היא הכניסה הקובעת לבניין [הaggertha בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכיה לפי שיקול דעתה או הנחיות המתקנים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שירות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצתה חדרים ו/או ארוןנות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשי)**

מספר חדרי המדרגות לבניין: 1. אפיקוון חדר המדרגות: מקורה מקום מרתף עד לקומת הגג העליון.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש. מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התchanot לכל מעלית: 11;
מספר גושעים לכל מעלית: 6; מגנון פיקוד שבת^(*): יש, באחת בלבד.

(⁴) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מגנון פיקוד שבת, שהפעלו תקבע ע"י נציגות דירי הבניין /או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקראען תשכ"ט-1969.

2. חומרי הבניין ועובדות גמר:

- שлад הבניין:** לפי תכניות המהנדס השлад; **שיטת הבניה:** רגילה /או מתועשת /או משולבת, לפי תכנון מהנדס השlad. 2.1
- רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזין /או בטון אלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי המהנדס השlad; 2.2
- בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. 2.3
- רכיב בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לרדרישות התקן הישראלי למינית החלקה.**
- רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזין. **עובי:** לפי חישובי המהנדס השlad; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. 2.4
- בשיטה:** לפי החלטת הייעוץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
- גגות הבניין:** חומר: בטון מזין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השlad. **עובי:** לפי חישובי המהנדס השlad. 2.5
- שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות הייעוץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
- קירות חזץ:** מכלול מתועש, או בטון יצוק באתר /או קירות בנויים (יתכן שלוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השlad. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוחי בטון, או בלוק תא (איטונג או אחר), יכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השlad. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045: 2.6
- כבע תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- גימור קירות חזץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית /או אבן מלאכותית /או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
 - 2.6.2 **טיח חזץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
 - 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בהתאם עם הרשות המקומית.
- קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזין /או בלוק בטון /או בלוק תא (איטונג או אחר) /או משולב, לפי הנחיות מהנדס השlad והיעוץ בכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות הייעוץ. 2.7
- קיר הפרדה בין מרפסות (כל שיש):** חומר וגובה: בטון /או בלוק /או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזין או בניין או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר: טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. חומר הגימור בפועל, לפי תכנון האדריכל והיעוץ ובאישור החברה.
 - 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן בסורה, או גראנט פורצלן, או טראצ'ו (צמנט לבן), בהתאם לרדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים), ופסים מחוספסים נגד החלקה.
 - 2.8.4 **מעקה/ מחץ יד:** מתקת /או בניין /או משולב (לרובות מחץ יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
 - 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.

	<p>מבואה (לובי) קומתית: גימור קירות פנים מבואה קומתיות: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשה, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גראניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעלה החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקין יירוק") עד לתקרה.</p> <p>גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי ("בעלתו תקין יירוק") לפי תכנון האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). ריצוף: אבן נסורה או גראניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל.</p>
	<p>מבואה (לובי) כניסה ראשית: גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה (גרניט פורצלן), עד לגובה משקופי דלת הכניסה, מעלה החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקין יירוק").</p> <p>גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעלתו תקין יירוק"), או תקרה משנה או תקרה דקורטיבית.</p> <p>רצוף: חומר: אריחים מסוג גראניט פורצלן העומדים בתיקן הישראלי למינית החלקה. שטח אריח בודד לא יפחות מ-0.64 מ"ר. תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"א 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.</p>
	<p>חניה: מרתף חניה: גימור קירות פנים המורתף יושו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלך או באבן משטלבת.</p> <p>גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עמודות פיתוח סעיף 6.1.3.</p>
	<p>חדרים לשימוש משותף: חדר/ים טכניים (ככל שהוא), חדר אופניים/עגولات וכדומה.</p> <p>גימור קירות: טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, ועל "בעלתו תקין יירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארוןות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע מלבן סינטטי / או טיח צבוע מלבן סינטטי / או תקרה משנה / או משולב.. גימור רצפה: בטון מוחלך או אריחי קרמיקה או טראצ'ו או פורצלן או משולב.</p>
	<p>הערה: צביעת קירות/תקרה יושו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, ועל "בעלתו תקין יירוק" מטעם מכון התקנים.</p>
	<p>דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלייה פתיחה חשמלית הנשלטה על ידי מערכת אינטראקטום ומחזיר שמן.</p> <p>דלת כניסה/יציאה, נוספת לבניין: יש בקומת קרקע תחתונה/מרתף.</p>
	<p>דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.</p>
	<p>דלתות חדר/ים טכניים (ככל שהוא): דלתות פח. דלתות וחולונות חדרים לשימוש משותף: כמות לפי תכנון האדריכל.</p>
	<p>דלתות לובי קומתית: אין.</p>
	<p>תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחולקים משותפים: יש.</p> <p>בבניין המגורים יהיו לחץ הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורתليل קבואה בחדר המדרגות ולהחצן מתחם הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. סוג וכמות: עפ"י תכנון האדריכל/המננדס ודרישות הרשויות.</p>
	<p>ארונות למערכות: חומר: פח מכווק צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקים החיצוני בלבד) בגין לפי בחירת האדריכל.</p>
	<p>תאורה במחסנים דירתיים: הזרות החשמל של כל המחסנים יחויבו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחויב למונה הדירתי של הדירה אליה הוזמד/שיתר המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיבור עברו צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכר היחידות להם שיור/ווזגד מחסן מבין מחסנים אלו.</p>
	<p>חיבור חשמל לתאורה ולמערכותALKטרומכניות משותפות: יש. הזרה מערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).</p>

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

3.1 גובה הדירה*:

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

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

*גובה מיחס דירתית (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 חלקי 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 פורט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו.)

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אתיות חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ) ⁽³⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	מחיר לדיכוי למ"ר/ בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיו	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי כ- 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי מעל משטח ארון תחתון
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורם	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקין יורך" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקין יורך" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אוווחים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה 1.2 לפחות ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקין יורך" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
מروفסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מروفסת שימוש	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה סעיף 2.6	ראיה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראיה ⁽²⁾	ראיה ⁽³⁾	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתית (נכ"ל שהוצע)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טייח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראיה ⁽⁵⁾	אין	עובי קירות מיחס לפחות לפי תכנון האדריכל/המהנדס.

הערות והבקרה לטלבה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/לוחות גבס (רק במידה והבנייה הינה מתועשת או מתועשת לממחזה) / בלוק תא (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי תכנון המהנדס. בחדרי רחצה בכל מקרה יוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "עמידים למים" או מבלוקי בטון".

(2) **גmr קירות:** טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צבעה בצבע אקריל. גוון: לבן.

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

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

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

(3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגdoes להחלה R-9, אריחסים מסווג טראצ', שיש, גראנט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גונוים לפחות מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. ב מידות כ-60/60 ס"מ או כ-45 ס"מ או כ-33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פוחטה מהנדשר לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמאן/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 ובדרגת התנגdoes להחלה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, אריחסים לבחירת הרוכש מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גונוים לפחות מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. ב מידות כ-60/60 ס"מ או כ-45 ס"מ או כ-33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פוחטה מהנדשר לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמאן/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 בגוון בהיר - ניטרלי. המתאיםים בגודלים לצירת שיפוע ניקוז, ונדרגת ההחלקה שאינה פוחטה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולם).

(4) **חיפוי חדי רחצה:** סוג א'. קרמיקה -. לבחירת הרוכש מבין לפחות 3 דוגמאות/גונוים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. ב מידות 25/33 ס"מ או 30/30 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמאן/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמיקה ב מידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעלה החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקריל).

לצורת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוטטי וחיפוי קרמיקה זהה למטרת וכן ב מידות נספנות 20/50 ס"מ, 33 ס"מ ללא כל שינוי בהසכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציג אריחסים המידות דומות למפרט וכן ב מידות נספנות 20/50 ס"מ ללא כל שינוי ב מחיר הדירה.

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גונוים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. כ- בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנוור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם לאחרו וסבירו בקו הסוף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעלה הריצוף). מעלה החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקריל.

(5) **ריצוף במחסן** (כל שנרכש): מסוג גראנט פורצלן לבחירת הקובלן/יזם. שטח אריח בודד 0.18 מ"ר.

הערות:

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

איטום: הקירות, הרצפות והנקודות באזורי הרטובים יאטמו לפוי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמכים.

מעקה – בניו/ מתכת/ אלומיניום/ מזוגג, או משולב לפי תכנון האדריכל. גובהה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

ביציאה למרפסות שימוש/גג, יתכן סף מגובה/מונרך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רחוב), לפי תכנון האדריכל.

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

פרופיל פינתי בחיפוי – יבצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, ו/או לפני החלטת החברה.

אריחי אבן טבעי (ככל שייתקנו בשטח המשותף/פרט) – יש לשים לב להוראות הבאות מtower ת"י 5566 חלק 2, לפיהן הייתה שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. כמו כן, גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשנות במהלך הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרת תחזוקה.

ליטוש/הברקה – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש /או הברקה ע"ג הריצוף בדירה. פרוגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבליל שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ /או בטון /או פלדה /או לפני תכנון האדריכל.

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

מרוחחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרוחה בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ. לריצוף טראזו כ- 1 מ"מ.

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

3.3 ארוןות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: גוף הארון, כולל דלתות, מגירות, ידיות מתכת, מדפים, תושבות לכיר תחתון, חיתוך פתוח המתאיםים

להתקנה שטוחה של הכיר הנכח לציריים מובנות) כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצחה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעובד (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 יחידת מגירות ברוחב כ- 60 ס"מ לכל גובה ועומק הארון.

ביחידה פיניתית (ככל שקיים) יותקנו "פתרונות פינה". מתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ וביחסו עמיד

למים/רטיבות. וכןון לפני הנחיתות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאליה וידיות מתכת.

לבחירת הרוכש מtower 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י 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 העירה בהמשך;

מחיר לזכויי بعد ארון המטבח התחתון: ראה סוף ג'.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: יתכן שימוש העבודה יבוצע בחלקים בהתאם לשיקול דעת החברה,

לבחרית הקונה משטח עבודה משיש בעובי של כ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440. או לחילופין אבן קויסר עם שלוילים

בhalbטה של כ-2 ס"מ ביחס לחזיות הארוןות בכל היקף החשוף. בנוסח יותקן קנט עלין מוגבה שאfon עיבודו יקבע ע"י המוכר

(הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה. לא ניתן 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.

(נסיבות 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

התחתון. גובהו של הארון העליון כ- 75 ס"מ ועומקו כ- 30 ס"מ. הארון יכול מדף אחד לכל אורכו).

3.3.3 ארוןות אחרים (צין): בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טרסתה, תלוי או מונח הכלול משטח עבודה (אינטגרלי)

מחרס או שיש או ניאו קווץ, משולב בכיר, לרבות, דלתות, מדפים וציר נירוסטה. **מידות:** כ-80 ס"מ.

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

מחיר לזכויי بعد ארון הרחצה: ראה סוף ג'.

הערות:

⁽¹⁾ מדידת אורך כלית של ארון מטבח 6 מטר אוRx. המדידה לאורך הקיר (פינה כל שקיימת גמדמת פעמיים).

חללים המיעדים למדיח, תנור, כיריים וכו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארון. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארון המטבח, לא יחויבו סטייה מתיאור זה.

⁽²⁾ במקרה של זיכו עבור ארון המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובquier שבגב ארון המטבח קיימים פתחי/ גישה לקלוטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזקה.

⁽³⁾ תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מבנים בארון תחחות הימם להחלה התקונה.

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

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

באחריות התקונה לדוחות על בחרותו על פי הלוח זמינים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4 מתקנים לתליה כביסה:

מתקן לתליה כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתק (מגולוונים) ניצבים כולל גלגולות, 5 חבלים כביסה פלסטי, באורך מינימלי של

160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבל כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ.

לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיוקן מתקן שווה ערך בחצר.

מסטור כביסה (כל שמתוכן): אלומיניום /או חומר אחר /או מושלב. הכל לפי דרישות ת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל.

3.5

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

(פרוט יתיר ראה בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו)

הערה: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מידות, הנקודות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. התקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים במס' בפועל לא יחויבו "אי התאמת" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

תריסים					חלונות					דלתות					---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע./גנרטר/ ESIS/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ רוחב)	גובה/ רוחב	גובה ומידת הפתחה	סוג פתיחה (ציר/ע"ג/ גנרטר/ESIS/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה ומידת הפתחה	גובה/ רוחב	גובה ומידת הפתחה (ציר/ ע"ג/ גנרטר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה ומידת הפתחה (ציר/ ע"ג/ גנרטר/ אחר)	גובה ומידת הפתחה (ציר/ ע"ג/ גנרטר/ אחר)	חדר	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	cir regila	flade batchon	---	---	1	כניסה
				---										c-205/90	
גילה חשמלי + גיבוי ידע	אלומ'	אלומ'	---	1	---	---	---	---	---	cir regila	alum' mazog	---	---	1 ויטרינה	חדר דיוור
				c-210/210										c-210/210	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	1	---	---	---	---	---	מטבח

ガילה ידע	אלומ'	אלומ'	---	2	---	---	---	---	1	cir regila	---	---	---	1	חדר שינה 1 הורם
				c-110/160											c-80/205
ガילה ידע	אלומ'	אלומ'	---	1	---	---	---	---	1	cir regila	---	---	---	1	חדר שינה 2
				c-100/100											c-80/205
ガילה ידע	אלומ'	אלומ'	---	1	---	---	---	---	1	cir regila	---	---	---	1	חדר שינה 3
				c-140/100											c-80/205

נספחים א', ב', ג', ד'

תריסים					חלונות				דלתות					
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./גלאז/ ESIS/חשמלי/آخر)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתחה	סוג פתיחה (ציר/ע"ג/ גלאז/ESIS/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתחה	סוג פתיחה (ציר/ ע"ג/ גלאז/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב)	---		
נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1	---	ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי אישור הג"א	אלומ' מזווג	1	---	ציר (רגילה).	פלדה ליפי הג"א	1	מ"ד משמש בחדר (4) שינה		
			-> 100/100	---	---		100/100		---		-> 70/200			
כיס פלדה נגד גזים, הדף ורטיסים, הנגררת לכיס.				---	---	אלומ' מזווג	---		---	---	---			
				---	---		---		---	---	---			
---	---	---	---	---	נטוי (קיפ) + קבוע	אלומ' מזווג	1	---	ציר רגילה	---	1	ת. רחצה הרים		
			---	---	70/100		-> 00		---	---	-> 70/205			
---	---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזווג	1	---	ציר רגילה	---	1	ת. רחצה (כליל)		
			---	---	70/80		-> 80		---	---	-> 80/205			
---	---	---	---	---	---	אוורור מכני	---	---	ציר רגילה	---	1	שירותי אורחות		
			---	---			---		---	---	-> 80/205			
---	---	---	1	---	---	---	---	---	ציר רגילה	---	1	רפואה שירות		
			-> 160/100	---			---		---	---	-> 80/205			
---	---	---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	---	1	מחסן דירתית צמוד (ככל שהזמנת)		
			---	---			---		---	---	-> 70/205			

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. דלת עץ = הכוונה לכיס פלדה העשויה מאחד או משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מלוי פלקסבודד או שווה ערך בהתאם לת"י.

23. צרי פיעפ קופלים מתכוונים או שווה ערך. אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות ייעץ האלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ =

פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרי-קיפ) = רגילה+ משתפלת, ניגרר כ.ע.כ. = כיס נגררת על כיס / או לתוכ גומחה (כיס) בקירות, גילוותינה = כיס

בתנועה אנכית, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום (בעובי לפי הנחיות היצרן), במילוי פוליאוריתן מוקצת כולל אטם גומי בין החלבים-

לאטימה מגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתחה והוראות היצרן. גליליה = תריס נגאל כלפי מעלה, באמצעות רצועה / או חשמלי (גיבוי ידי

אחד, גליליה החשמלית, בחדר דיר).

ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדדים בטבלה ובלבד שהכמויות הכלליות בדירה תנתאים לס"כ הדלתות/

חלונות המציגות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוור.

ג. דיגוג בחלונות, אלומ' זכוכית למעט במ"ד, סוג הדיגוג: שקוּפְּ כְּפֹוּל (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרוחה

אוויר בעובי של 6 מ"מ בנים, לפי דרישות התקן. במ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. רשותות: אין. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף

במסילה כהכנה לכיס פלדה 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 בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, /או קירות מסך.
- . ג. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תואם תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתokin מושה מטעם הייצור;
- . ב. חדרי 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. יתכן שניים בצורת פתיחה של דלתות, החלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפים, 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, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטיחון/אש. דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן דלת כניסה לדירות הגן תשמש גם דלת אש (ויתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משקוּבָּן דלת כניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סוגיה ינית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכבישוי).
- . 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 לרובות התקנת מסגרת עמידה למים בכ-5 ס"מ התוחtones של כנף הדלת.
- . ז. בהיקף כנף 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.
- . א.פתח חילוץ- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחורים אמור לשמש את כלל הדיירים בקומת), אין לקבוע سورג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שניים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- . ב. לפדי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחבי מוגן הינה דלת פלדה אוטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת ורצוף הממ"ד גבהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס /או 2 כנפים לפחות. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות הייצור. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתokin הסינון, הר' שתקינו ותתקנו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, שכן 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 הנחיות 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 הענין). בכל מקרה גודל הפתוחים המתאפשרים לא יפחט ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התקנון והבנייה.

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

אחר	מרפסת שורות	שרותי אורחים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורים	מטבח	מייקום	מתקן
---	---	---	---	---	ראה הערה (א)	מידות (בס"מ)	כיר מטבח (בודדת/כפולה)
---	---	---	---	---	'	סוג	
---	---	---	---	---	ראה נספח ג'	דיכוי שנ	
---	---	---	משולב בארון	כ-50/40	---	מידות (בס"מ)	כיר רחצה
---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	'	---	סוג	
---	---	---	ראה נספח ג'	'	---	דיכוי שנ	
---	---	לפי מידות הייצן	---	---	---	מידות (בס"מ)	כיר לניטילת ידיים
---	---	'	---	---	---	סוג	
---	---	'	---	---	---	דיכוי שנ	
---	---	לפי מידות הייצן	לפי מידות הייצן	---	---	מידות (בס"מ)	אסלוה וארג שטיפה (ב')
---	---	'	'	---	---	סוג	
---	---	'	'	---	---	דיכוי שנ	
---	---	---	70/170 (אמבטיה)	ראה הערה ב'	---	מידות (בס"מ)	אמבט/מקלחת
---	---	---	א' (אמבטיה אקרילית או פח)	ריצוף משופע (מילוחת)	---	סוג	
---	---	---	'	---	---	דיכוי שנ	
---	---	פרח	פרח/מערבול	פרח/מערבול	---	דגם	סוללה למים קרים/ חמים לכיר, מהקייר או מהמשטח
---	---	'	'	'	'	סוג	
---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	דיכוי שנ	
---	---	---	סוללה למים קרים/חמים (ה)	---	---	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	---	---	'	---	---	סוג	
---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	דיכוי שנ	

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר	מropaft שרות	מropaft אורהים	שירותי אורהים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורים	מטבח	מיקום	תיקן
								סוללה למקחת למים קרים וחמים
---	---	---	---	---	רב-דרך ^(ג) (אינטרפוץ דרך 3)	---	דגם	
---	---	---	---	---	א'	---	סוג	
---	---	---	---	---	ראא נספח ג'	---	דיכוי הש	
---	יש	---	---	---	---	---		חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז
---	יש	---	---	---	---	---		הכנה למיבש כביסה; מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולם תריס הגנה עם משקלות לסגירה והזנתה شمال;
---	---	---	---	---	---	יש		בוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכלולות ברצ' והכנה לחיבור לביב, ולסיפון קערת המטבח והזנתה شمال (ההכנה מושלבת בניקוז כיר המטבח)
---	---	---	---	---	---	אין		נק' מים למקרר (ברץ ניל)
---	---	---	---	---	---	1		נקודות גז לבישול (הכנה)
---	---	---	---	---	---	---		נקודות גז לחימום מים (הכנה)

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיר מטבח (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/80 ס"מ):** לבחירת הקונה, חומר סיליקורז/קווורץ גראניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה.

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

توزרת לפי החלטת החברה.

(ב) **אסלוה: מנוחה. ארגז שטיפה :** מונבלוק/חרוט, דו כמותי (6/3 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלוה:** (מושב) פלסטי כבד בעל ציר נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלית חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיתת תמייה מפורפייל בצדל מגלאון. לחילופין מפח בעובי כ- 2.5 מ"מ מצופה אמייל.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחית מה מידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;

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

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכירוי/ רחזה (כולל חסם):** דגם: פרח/מערבל ביציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ועמוק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות שאחotta לפחות תוכחת הארץ.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסם):** באם בטיה: דגם: סוללה לאם בטיה למים חמים קרים, מיקס מהקייר, הכלולות יצאה תחתית למילוי האם בטיה וכן צינור שרשרו, מטלחה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומצלף ביציפוי כרום ניקל.

מקלחת: דגם: מוקרייר - רב דרך (סוללה - אינטרפוץ 3 דרך), ביציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשרו, מטלחה מתכוון, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומלול. לחילופין ולפי בחירת הד"ר, צורע מהקייר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האם בטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות שאחotta לפחות תוכחת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבילן .

(ו) **התקנת כירויים וארגדי/ שטיפת אסלוה כוללת:** חיבור לביב, ובdzi ניל.

(ז) **גוזן הקבועות:** לבן.

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

(ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כל תברואתי / או מתקן / או אביזר ומציגות מידות של הכליל בס"מ, הרי אלו משועرات, המדידות הסופיות הינהן

בהתאם למידות הספק / או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

(ג) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, כנרת נוחשת בלבד ללא אביזרי קצה.

(א) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(ב) **קבועות רחצה (אגניות/אמבטיה)-** במרקחה של שניי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קביעות שעומדים התקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-11-R.

(ג) **נסלף =** ראש בהר הנשלף מתוך שרול קבוע. **פרח =** קרי בהר הממוקם על משטח העבודה או הכירור.

מערבֵּל (מייסר) = ויסות מים לקרים / חמימים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמימים/קרים, בראש מקלחת / או לפיה ברח / או שניהם.

(ד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חמ/לח, ממייבש הקביסה יש להשתמש במיבש הבסיס הפועל בשיטת קוונדרס. בשיטה זו הלחות הנפלטה בעת תהליכי הייבוש נפלטה כמים אל מיכל איסוף המכחים ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעידיין נפלט אויר חמ לחיל הדירה בסמוך למכוונה.

(טו) יש לנקח בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (בר齊ם/מקלות/פתחי ניקוז וכו'). שניי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמי "גשם", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחן, שתח תא המקלה, ומיחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמהת המים הנפלטה ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טז) האויל והשימוש באmbטיה הינו גם למקלה וככל שרצפת האmbטיה אינה כוללת חיספום מונע החלקה, יש לננקוט באמצעות מתאים כגון בקבוקת המים נמצאים בסמיכות לחילון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכלולים מגננון לניקוז זרימת הגז במרקחה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** כנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתחי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת המהנדס האינסטלציה. ניקוז מזגן מיון מרכזי /או מפוצל ונוצרת להעברת גז וככלבי פיקוד בין המיקום המועד למעבה, עד המיקום המועד למפזר. מיקום מועד למזגן מיון מרכזי /או מפוצל, במרפסת שרות /או במסדרון /או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מועד למעבה בגג עליון /או במסטור כביסה, /או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך בעבר כנרת מים/ביוב/מחזי כיבוי, (כל שידרשו), יתכן וייחיבו התקנת CISI מבודד ואסתטי ויצרו בליתות דמי "עמודים או קורות" או "ספלים", בסמוך לקירות ותקרה /או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאלוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לנקח בחשבון כי לפי הת", והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשוفتحי בקורת, ولكن בDIROT בהם יידרש ביצוע פתחי בקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזקה.

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קווצב זמן לחימום המים (טימר). ובהתאם לתקן ישראלי 579.

דוד למים חמימים בקיבות: 150 ליטרים; **מקום הדוד:** במרפסת שירות או בחלל מסטור כביסה (היל"ת-תיקון אוג'07).

האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמימים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אmbטיה, מקלחת. מכונות כביסה (היל"ת-תיקון אוג'07).

3.6.4 **ברץ "דלי":** אין.

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

3.6.6 **חומר הציורות: מים חמימים וקרים:** פלדה מגלוונת, פקסגול, PPR, S.P או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, דלוחן: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.

3.6.7 **כנרת 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 תשולם עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברץ' ניקוז,

פיקודן מונה, מיסים, ריכוז מונום, פיקודן מלאי ותשלומיים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמה לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשתית ע"י החברה לפועל בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כוללה במחיר הדירה.

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

מקום	כולל מפסק קיר/תקרה	נקודות מאור קיר/תקרה	בית תקע מגן מים	בית תקע רגיל	כוח מגע נפרד	נק' טלוייזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	1	-	-	- פעמוני + לחץ - אינטראקט - מפסק תאורה לילובי - קומתית/חדר מדרגות - לוח חשמל דירותי כולל סגירה. (ניתן שישיה בסמכיות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפון/טלוייזיה
חדר דיר	1	1	3	-	1	1 (למציג)	תריס חשמלי - ראה גם מרפסת שימוש
פינת אוכל	1	1	-	1	-	-	-
פרוזדור	2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	1	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3' מ' או בפרוזדור הכלול פנויות "ר", 2 נקודות. מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרך רגילה)	-	-	1 (תנוויר)	-	מייקם השקעים, בתא התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתוכנו המטבח יותקנו שקי' כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר למutf, לתנור, למקרר
חדר שינה 1 הורים	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1 (תנוויר)	1	- אינטראקט (נק' שמע/דיבור בלבד)
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	-	1 (תנוויר)	-	חימום מים - ראה גם חדר אמבטיה
חדרי שינה	1	3	-	1	-	1 (מוגן מים)	-
ממ"ד/ ת. שינה	3	-	-	-	-	מנורה לפ' הනוחות פיקוד העורף	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	1	1	-	1 (תנוויר)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השימוש במתקנים עפ"י התכנון.
שירותי אורחים	1	-	-	-	-	-	הכמה לנוקודה לאוורור מכני + מפסק היקן שదרכו (באם לא קיים חלון לאוורור החוץ)
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	2 (מוגן מים מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-	-	-	-

אחר/ העורות	נק' טלייזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	כוח מוגן נפרד	בית תקע כוח	מוגן מים	בית תקע רגיל	בית תקע קיר/ תקרה כולל מפסק	נקודות מאור קיר/ טבילה	מקום
כלל תריס חשמלי + mpsok + מגנן פתיחה ידני.	-	-	1 (מוגן) IP44	-	-	1 (מוגן)	מרפסת שמש	
-	-	-	1	-	-	1	מחסן (ככל (שהוזמד))	
-	-	1 (פקט הכנה למהגן)	-	-	-	-	מסתו כביסה	

הערות לטבילה ואחרות

- (א) **נקודות מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודות הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתokin חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנل אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד עם CISCO, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודות מאור הדלקה כפולת= תאוור בלבד לאופן הדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצויים בסעיף א' ושאנם תוספת לכמות נקודות המאור המצויות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאים בהכרח נקודה/ות "כח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמלי נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודות טלייזיה/טלפון חזק/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלוט) או לחוד וכוללות נקודות טלפון, נקודות תקשורת – בין מחשבים, נקודות טלייזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) **נקודות טלפון פנים (אינטרקום)=** מערכת אינטראком הכוללת פעמוני, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטראком בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש מקום את נקודות האינטראком במובאה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (ט) **נקודות כח=** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 ממ"מ.
- (י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודות ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חיים נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חיים לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חיים כוללת שקע מוגן מים.
- (יא) **מלחיף=** נקודה/ות מאור הניננתות להדלקה/ כיבוי, שני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בירוחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(mobher כי ציוד ומתקנים לגבייהם יש התיחסות להערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבילה, בפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. בחדר מדרגות גם מגנן שבת לתאותת לילה קבועה.

גוף מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור מבואה קומתית: יש.

3.7.2 **טלפון חזק:** נקודות התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודות ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל CISCO.

3.7.3 **פעמוני: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או גונג.**

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.**

3.7.5 **לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה:** יש מיקום: לפני תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחות: יש. שעון שבת: אין.

3.7.6 **נקודות חשמל לדוד מים, שימוש/חשמל:** יש. כולל קווצב זמן.

	גודל חיבור דירתי: תלת פאי: 25×3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמן והתקנת מונה אשר יוזמן ויוטקן ע"י וע"ח הקונה).	3.7.7
	מערכת אינטראקום: יש, מקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דברו, יכול לחוץ לפתחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע וDİBOR בחדר שונה).	3.7.8
	מערכת טלוייזיה נוספת נסpta במעגל סגור (גפרדת): אין.	3.7.9
	הכנה לקlijת שידורי טלוייזיה: הכנה לחיבור לקליטים לקlijת טלוייזיה רב ערוציות (לא מmir ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה לשירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוציות אשר מספק שירות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או במספר בניינים לקlijת שידורי ערך 1,2,33 ורדיומ. F (לא מmir דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה).	3.7.10
	3.7.11 מיתקנים אחרים:	
	- אוורור חלול המחייב באורור מכני לפי תקנות יבoux ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) /או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. - מערכת לניטור ובקרה של צrichtת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאי ולרשת החשמל הישראלי ותאפשר הציגת טריפי החשמל המשתנים. המערכת תוכליל יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מוקנית 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 הכספי. - תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3). - ארון תקשורת כולל שעון. - ארון טלפון/טלוייזיה.	
4. מתקני קירור / חימום, בדירה:		
4.1 מיזוג אויר דירתי מיינרי מרכזי:		4.1
1. הכנה בלבד למערכת מיינרי מרכזי אחת סטנדרטית תלת פאי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למайдן לצמוד לתחתיות תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעל וקצר לכל חלקי הדירה;		
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות צמה "של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי" מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למайдן ועד המיקום המתוכנן לUMB, שקו כוח מעגל נפרד 3 ניקוז המайдן למחסום רצפה או לניקוז מסטור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכול הסתרה באמצעות ציסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.		
3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר מיקום המайдן עד למיקום התרטמוסטט על קיר המסדרון.		
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.		
5. מיקום מזגן ומוסתר למיקום המטבח / המטבחים.		
4.2 מזגן מפוצל: אין. ככל שעלה פי קביעת מהנדס מיזוג האויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיינרי מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מיים.		
4.3 מיזוג אויר דירתי הנזון ממתקנת מרכזית לבניין: אין.		4.3
4.4 תנור חימום הפעיל בחלל: אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכלולת שעון מוגן. (בחדרי רחצה).		4.4
4.5 דיניאטורים: אין.		4.5
4.6 קונבקטורים חשמליים: אין.		4.6
4.7 חימום תת רצפות: אין.		4.7
4.8 מיתקנים אחרים: אין.		4.8
4.9 מיתקנים אחרים: אין.		4.9
5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:		
5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.		5.1
5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.		5.2
5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.		5.3

* התקנת סידורי גליי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבישות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, או שיסומנו אך יותקנו במקום אחר עקב דרישות תיכוניות.

6. **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 **חניה**

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה:** לפי היתר הבניה. **כולל:** בתחום המגרש; כל החניות במרتف ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל- 2 הבניינים). **חניות במקום אחר (לפרט):** אין;
- 6.1.2 חניה לנכים (משותפת):** יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה **מייקום:** מצוי בתוכנית המכר.
- 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מוחלט או אבני משתלבות לפי הנחיות האדריכל.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מייקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה למרטף החניה:** אין.

6.2 **פיתוח המגרש**

- בתחום המגרש תבוצע רחבה כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תוכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבוית הכניסה לכל בניין ומואר בעל גינון מלאה לצדו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.1 שבילים/מדרגות:** חומר גמר: בטון/ גראנולט/ אספלט/ אבן טבעיות/אבן טבעיות/אחר לפי תוכנית האדריכל.
 - 6.2.2 משטחים מרוצפים:** יש. חומר גמר: אספלט/ אבני משתלבות/ אבן טבעיות/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
 - 6.2.3 חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
 - חצר, מעלה תקרת בטון. (cola). מעלה תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה عمוקת שורשים-יש להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך).
 - 6.2.4 רשת השקיה משותפת:** יש. כולן ראש מערכת ממוחשב.
 - 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מהדר:** לפי תוכנית המכר (חצר, מעלה תקרהcola/חלקה) הכוונה לשטח לא מגון ולא מערכת השקיה.
- הערה:** סידור שיפוע ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישה/ות גן, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזביים, צנרת, שוחות וכו'). חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושולא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
 - 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.
 - 6.2.8 גדר בחזיתות של המגרש:** חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשות. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
 - 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומת פתוחה בחלקה):** אין.

7. **מערכות משותפות:**

7.1 **מערכת גז:**

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז:** סידור מרכז' באמצעות צובר/י גז, הממוקם בקומת הפיתוח /או בקומה תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינטענה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינה בעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. **מייקום:** ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

<p>סידורים לכיבוי אש:</p> <p>7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.</p> <p>7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים: לפי דרישות רשות היכבוי והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p>7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתחם (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות היכבוי והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p>7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותוכלון: לפי דרישות רשות היכבוי והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p>7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות היכבוי והנחיות ייעץ הבטיחות.</p> <p>הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארוןות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.</p> <p>7.3 אוורור מאולץ במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.</p> <p>7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.</p> <p>7.5 מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדירות: אין.</p> <p>7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקצת אחד לכל הבניינים וייהו בעליות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"א 816.</p> <p>7.7 מיטקנים אחרים: בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדירות בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמכים, או בניין/ים סמכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיעסים.</p>	<p>7.2</p>
<p>8. חיבור המבנה למערכות תשתיות</p> <p>8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.</p> <p>8.2 חיבור לביבוב מרכזי: יש.</p> <p>8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.</p> <p>8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.</p> <p>8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).</p> <p>8.6 פיתוח כללי בתחום גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.</p> <p>8.7 אכזרת אשפה: יש (מכלים טמונהים). פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>8.</p>
<p>9. רכוש משותף</p> <p>9.1 תיאור הרכוש המשותף:</p> <p>9.1.1 مיקומות חניה משותפים: אינם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר, ו/או תוכניות מאושזרות.</p> <p>9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין;</p> <p>9.1.3 מחסנים שאיןם צמודים לדירות: לפי היתר בניה</p> <p>9.1.4 מבואה (לווי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.</p> <p>9.1.5 מבואה (לווי) קומתית: יש. בשטח: לא פחות מ-20 מ"ר.</p> <p>9.1.6 חדר מדרגות (מספר): 1.</p> <p>9.1.7 פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.</p> <p>9.1.8 גג משותף: רק החלק התפוס על ידי מיטקנים על הגג: יש.</p> <p>9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירותים - ממ"דים.</p>	<p>9.</p>

- 9.1.10 **חדר דודים משותף:** אין.
- 9.1.11 **ミתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות / או משותפות) כגון: קולטי שימוש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחום המגרש:** יש. **שטח ללא גינון:** יש.
- 9.1.13 **ミתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה / או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכרכ. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין /ם סמור /ם.

- 9.2 חלקים (באים קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**
- 9.2.1 **חדרי מדרגות, (밀וטו).**
 - 9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**
 - 9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**
 - 9.2.4 **לובי קומתי.**
 - 9.2.5 **גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- כל שקיימים.**
 - 9.2.6 **גישה מחדר מדרגות או מלוبي קומתי לחדרים טכנים /ים (משותפים).**
 - 9.2.7 **חלק הגג – התפoso על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דוד שימוש וכו').**
 - 9.2.8 **מעליות/יות.**
 - 9.2.9 **ממ"ק /מקלט.** (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
 - 9.2.10 **חלק אחר:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

- 9.3 בית משותף**
- (א) 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 שבעודתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המוצע המתיחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחוזה המכר, כדי שהתחייב שהוראות התקנון המוצע לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**
- כמפורט בסעיף 9.8 להלן.
- שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מצויה הדירה הצמוד לדירה:
- כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**
- חוק ובסופו לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

<p>9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המוחזבים בקשר אליו: שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המוחזבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p>	<p>שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המוחזבים בקשר אליו:</p>
<p>9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזרו לרכוש המשותף):</p> <p>ambil' לוגרע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.</p> <p>א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויזמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.</p> <p>ב. המחסנים בקומת המרתף יוצאו מהרכוש המשותף ויזמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו ו/או הוצמדו לרוכשי דירות או לדירות השיכנות 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>9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזרו לרכוש המשותף):</p>
<p>9.8 רישום בית משותף:</p> <p>א. המוכר מתחייב לגורם לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין בכפוף להוראות החוק הקוגנטיות והוראות חוזה זה יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), כאשר בכוונת המוכר לרשום את שני הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם שני אגפים והכל בכפוף בהתאם להוראות הסכם זה לעיל ולהלן בכפוף לאישור הרשות השונות והמפקחת על רישום המקרקעין.</p> <p>ב. המוכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחס' ברכוש המשותף של "הבית המשותף" אליו ישיך הבניין בו מצוי הדירה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות, ככל שיש בה מרפסות מקורות, ומהמשן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כל הדירות שבשני הבניינים שייהוו את הבית המשותף אליו ישיך הבניין בו מצוי הדירה כולל מרפסות מקורות וממחסנים.</p> <p>ג. הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי יהיו במרקען שטחים בהם יוקמו שטחי גינון בשטחי הרכוש המשותף לשני הבניינים שיבנו על המקרקעין, לפי שיקול דעתו הבלעדית של המוכר. כן הודיע לקונים כי שטח הגינון שברכוש המשותף כאמור יהו רכוש משותף של כל חוכר הדירות בשני הבניינים שיבנו על המקרקעין הנ"ל והוצאות אחזקתם, כולל אחזקת מערכת המים להשקייה, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטח הגינון, יחולקו באופן שווה בין חוכר כל הדירות שבשני הבניינים (1/מספר הדירות בשני הבניינים).</p> <p>ד. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר הוראות הסכם המכר זה החנון שיבנה במרקען כמתואר בתכניות המכר (הchanion הינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקנות של החנון והעמודים שבו, ככל שהוא, אך לפחות החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיה בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרים ו/או להציגם לרוכשי דירות לפי שיקול דעתו הבלעדי), וכן המיסעות, דרכי הגישה שבמפלס החניות העליות שבמרקען כמו גם דרכי הגישה לבניינים, שטח הגינון וחדרי האספה ככל שיבנו ו/או מכל אשפה מוטמנים ככל שיבנו יהו רכוש משותף של כל הדירות שיבנו בשני הבניינים וזאת כמו גם כל שטח אחר המסתמן בתכניות המכר המצוופות להסכם זה כרכוש משותף של שני הבניינים. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לשני הבניינים, כולל ניקון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולו על חוכר הדירות שיבנו 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 כבוי האש והספרימקלרים שבchanion ככל שהוא, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקייה של שטח הגינון שבמרקען וכל מערכת אחרת שתהיה משותפת לשני הבניינים, כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש הבניינים, כולל ניקון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולו על חוכר הדירות שיבנו 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 כבוי האש והספרימקלרים שבchanion ככל שהוא, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקייה של שטח הגינון שבמרקען וכל מערכת אחרת שתהיה משותפת לשני הבניינים, כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש הבניינים, כולל ניקון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולו על חוכר כל הדירות שיבנו בשני הבניינים בהתאם ליחס האמור.</p> <p>ה. הרכוש המשותף לדירות בבניין מסוים דהיינו הרכוש המרכזי בתחום הבניין ומשמש אותו בלבד ו/או שנקבע על ידי המוכר, שהוא משותף לדירות בבניין מסוים בלבד, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר, והוא רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בתחוםו</p>	<p>9.8 רישום בית משותף:</p>

הוא מצוי וירשם כרכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, אך לכל דירה בבניין יצמוד חלק ייחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במייה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כולל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקותו של הרכוש המשותף לבניין מסוימים כאמור יחולקו בין כל חוכר הדירות שבאותו הבניין באופן יחסית בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה, במייה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כולל הדירות שבאותו הבניין, כולל מרפסות מקורות ומחסנים, והוא מותאמת תירשם בתקנון הבית המשותף.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי חדר המדרגות, המעליות, הగג, לוביים קומתאים, חדר העגלות שבתחוומי כל בניין וכל שטח אחר, אשר מסומן בתוכניות המכון כרכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין, וכן כל רכוש אחר שנקבע או יקבע על ידי המוכר שיווה רכוש משותף של הדירות שבאותו הבניין בלבד, יהווה וירשם כרכוש משותף לכל הדירות שבאותו הבניין והוצאות אחזקותו יחולו על חוכר הדירות באותה הבניין בהתאם לאמר לעיל ולהלן בהסכם זה. יודגש, כי הוצאות אחזקה הרכוש המשותף לכל הדירות כאמור יחולו על חוכר הדירות באותה הבניין בהתאם למටואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומו תהא שונה ואך אם ירשם כמצידות משותפת של דירי אותו הבניין.

הודע לקונים כי בכוונת החברה, והכל לפחות דעתה הבלעדית, לבנות בשטח הפארקיט ובכלל זאת בשטח החניון וקומת המרתף מאגרי מים, צובר גז, חדרי משבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור, פחי/חדרי אשפה. כן הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי בשטח המקרקעין יבנו בין היתר מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפחות שיקול דעתו הבלעדית של המוכר ובכפוף להוצאות חברות החשמל, חברות הגז, חברות התקשורת, המים הביב, כיבי אש, הג'א, איקות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית, הרשויות השונות והמפקחת על רישום המקרקעין. ככל שיבנו בתחוומי מי מהבנייה נשים שיבנו במקרקעין מאגרי מים או צובר/ גז או חדרי משבות או חדרי חשמל או חדרי אשפה או מכל אשפה טמנים או מערכות טכניות כאמור (להלן: "המערכות") אשר ישמשו גם את הבניין החדש שיבנה בחלוקת יובהר כי גם אם הממערכות מסיבה כלשהי לא יהוו רכוש משותף של שני הבניינים אלא רק של הבניין בו הם מציעות תינען זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין בו הן מציעות - זכות מעבר כאמור תינען ככל שלא תהיה אליהם גישה שלא מתוך הבניין בו הם מציעות) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכר הדירות שדירותיהם מציעות במבנה השני. זכויות אלו יועגו בתקנון הבית המשותף או בכל דרך רישומית אחרת לפחות שיקול דעתו הבלעדית של המוכר. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, הודיע לקונים כי באותה 2 בנין מאגר מים וחדר משבות אשר ישרתו גם את בניין 1 מאגר המים וחודר משבות 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 המצויה בתחום החניון (מתחת לבניין).

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. במקרקעין יבנה חניון אשר ישמש את שני הבניינים. לחוכר הדירות או מי מטעם בשני הבניינים שיבנו על המקרקעין תהיה הזכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט או בהתאם לכל הוראת בתיוחות אחרת, והוא מותאם תירשם בתקנון הבית המשותף.
2. יתכן ובאותה מידה בכל קומה בבניין (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדירות בקומה בעיתות חרום לצורך מילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חרום יאפשר את המעבר לדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון/ דלת החילוץ בתוכניות המכון של הדירה בה הוא מצוי.
3. הΖנות החשמל של כל המחסנים יחולבו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרדת לכל מחסן או לחילופין המחסן יחולב למונה הדירתי של הדירה אליה הוזמד/ שייך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיבור עברו צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכר היחידות להם שייך/ הוזמד מחסן מבין מחסנים אלו.
- ט. רישום הבית המשותף יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכון דירות, אך המוכר יהיה רשאי לדחות את רישום הבניין כ"בית משותף", באם יוכיח כי גורם העיקוב הינו בשל מניעה או יעקוב שמקורו בסיבות שאין בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומו במאז סביר, או שבಗנים לא ניתן לבצע פעולות רישום הבית המשותף ו/או העברת המכון על שם הקונים בתוך

- התקופה הנ"ל, ומוביל לפגוע בצלליות האמור לעיל, הרי בגין דחויות בגמר פעולת רישום איחוד / או פיצול חדש של השטח, רישום זיקות הנאה / או זכויות שימוש בין החלקות כלן / או חלון המהוות חלק מהקרקען / 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 המצוויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל / או המפקחת על רישום המקרקען 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 נתונים הסכמתם לכך.
- . הודיעו לקונים כי על מנת שניתן יהיה לרישום את הבית המשותף יתכן כי יהיה נדרש בפיתוח פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומפני תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יהלך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות הנאה / או זכויות המעביר / או זכויות השימוש / או כל זכות אחרת / או הערת אחרת אשר רישום יידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר בלבד בהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או המפקחת על רישום הבתים המשותפים / או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נתונים הסכמתם לכך.
- . רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- .ב. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה על נספחיו, הודיעו לקונים והם נתונים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לשני הבניינים / או לבניין מסוים לא יכול:
- .1. מחסנים / או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 - .2. משטחים המיועדים לחניית רכב. למעט חניות הנכדים וחניות האופניים המוסמכוות בתוכניות המכון כרכוש משותף או צמידות משותפת, ככל שמוסמכו.
 - .3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
 - .4. חלקים / או משטחים במלואם / או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכנסה, מרפסות הגג (ככל שטחים שלא ירצו), וחלק/חלקים מהגג/aggot כפוף לדרישת העירייה בהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו הבלעדית של המוכר.
 - .5. שבילי גישה לדירות הקרקע המוגעים לדירות הקרקע במידה וקיים.
 - .6. מרפסות ומסתנוי כביסה.
 - .7. המוכר היא רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה / או יחידות מסוימות כפי שהוא נמצא.
- .יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף לשני הבניינים / או לכל בניין בנפרד כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף לשני הבניינים / או לכל בניין בנפרד תירשם ותיקען על פי הוראות הסכם זה וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"פ המפקחת על רישום המקרקען / או משרד הבינוי / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נתונים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין דרך הרישום הוראות התקנון וקביעת חלוקת הוצאות אחזקה הרכוש הנ"ל בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקה הרכוש הנ"ל בשל הנחיה מ' מהגורמים המפורטים לעיל.
- .יד. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה הודיעו לקונים כי הרכוש המשותף לשני הבניינים יכול וירשם כהצמדה משותפת של הדירות שבאותם הבניינים / או בכל דרך אחרת ויתכן ולא יהיה לכל דירה חלק יחסית בשטחים אלו והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקען / או משרד הבינוי והשיכון / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נתונים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרך הרישום של שטחים אלו. בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיה מ' מהגורמים המפורטים לעיל. ככל מקרה אחזקה הרכוש המשותף לכל הבניינים שהיה בית משותף אחד (בין אם ירשמו כרכוש משותף לשני הבניינים ובין אם כהצמדה משותפת) תחולק באופן שווה בין דיריהם הבניינים (1/מספר הדירות באותו הבניין) אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקרקען על דרך חלוקת הוצאות אחרות.
- .טו. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכון הודיעו לקונים כי יתכן והשטחים המשותפים המשווים על ידי החברה באופן בלעדי לבניין

בו מציה הדירה ירשם כהצמדה משותפת לכל הדירות שבאותו הבניין / או בכל דרך אחרת ויתכן ולא יהיה לכל דירה בבניין חלק בשטחים אלו כמפורט לעיל והכל בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקראען / או משרד הבינוי והשיכון / או עירית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גוף רגולטורי אחר הקונים נוטנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרכ הרישום של שטחים אלו בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום בשל הנחיה מ' מהגורמים המפורטים לעיל. בכל מקרה אחזקת השטחים המשותפים המשויכים על פי הוראות הסכם זה באופן בלעדיו לבניין בו מצוי הדירה, תעשה כך שהוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף לבניין מסוים כאמור יחולקו בין כל הדירות שבאותו הבניין באופן יחס' בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל מרפסות מקומות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקומות וחסנים, וזאת אף אם הוא ירשם כהצמדה משותפת אלא אם כן תורה המפקחת על רישום המקראען על דרך חלוקת הוצאות אחרת.

ט. במידה ומסיבה כלשהי כל בניין ירשם כבית משותף נפרד ירשם הרכוש המשותף של אותו הבניין כך שלכל דירה יצמד חלק יחס' ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקומות והמחסן הצמוד לה, במידה וצמוד לה מחסן, מחולק בשטח כל הדירות שבבניין כולל מרפסות מקומות וחסנים.

י'ובהר כי כל האמור בהסכם המכՐ ובסעיף 9 למפרט הטכני על תת' סעיפיו בקשר עם רישום הבית המשותף / או אופן חלוקת אחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקראען ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכיות במקראען. הודיעו לקוניים כי כל האמור בהסכם זה לעיל ולהלן בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכלל זאת שיר השטחים המשותפים ומתקנים השונים לדירות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכר הדירות בפרויקט, כפוף לאישור הרשות ואישור המפקחת על רישום המקראען. ככל שדרך רישום זו לא תאזור על ידי המפקחת על רישום המקראען / או כל רשות אחרת יוציאו הרישום על פי שיקול דעתו הבלדי של המוכר. הקוניים נתונים הסכמתם לכך ולא תהיה להם כל טענה / או תביעה לפני המוכר בגין כל הקשר והנובע מכך בשל כל שינוי שיידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיה מ' מהגורמים המפורטים לעיל.

יב' כפוף להוראות המכרז 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 לקוניים, לרבות החזקת לתכנן / או להמשיך לבנות את יתר חלקו הפרויקט ובכלל זאת ביתו ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובנית תשתיות שונות בתחום הפרויקט, בניינים בפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט ובמכרז, הזכות להסדיר את זכויות הדירות בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף לכל שיהיה וביצוע כל פעולה בניה / או פעולה רישומית / או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תשדורות, טלפון, טלפונים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים /ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר / או זיקות הנאה / או זכויות שימוש / או כל זכות אחרת לטובות חוכר הדירות בפרויקט / או לטובות הבתים שבפרויקט, / או לטוב צדדים שלישים אחר על חלק / או כל המקראען ועל התשתיות והמתקנים שייתקנו בהם כולם / או חלקם, וכן העברת חלקים מהmakraun לבעליות / או חכירה של הרשותות השונות / או חברת חשמל / או חברת הגז / או כיבוי אש / או הג"א / או איות הסביבה / או הרשות המקומית. בלבד שטח הדירה לא יקטן מעבר לסתיטה המותרת על פי הוראות חוק המכרז דירות טופס של מפרט ושכינוי הדירה לא ישתנו.

יט. הודיעו לקוניים והם מסכימים לכך כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף אשר מסווגים בתוכניות המכרז כרכוש משותף / או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעליות / או חכירת עירית באר שבע / או הרשותות השונות / או חברת חשמל / או חברת הגז / או חברת המים, בהתאם להנחיות מ' מהם, / או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקראען / או כתנאי למתן אישורים למטען טופס אקלוס / או כתנאי למטען טופס האקלוס / או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודיעו לקוניים והם מסכימים לכך כי על הרכוש המשותף אשר מסווג בתוכניות המכרז כרכוש משותף יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין / או הבניינים / או חלק מהדירות שבבניין / או בניינים / או חלקות סמוכות.

כ. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם המכרז ובסעיף 9 למפרט הטכני על תת' 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 במרקען וזאת בהתאם להוראות המפקח על רישום הזכויות במרקען.
- הודיע 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' השיכנות / או משמשות גם / או רק בעלי ממקרים אחרים לבניין / או לבניינים / או חלק מהם / או חלקות אחרות עברו / או ימוקמו ברכוש המשותף לבניין / או ברכוש המשותף לשני הבניינים / או במכר / או בשטח הצמוד למכר / או בשטח בו יש להם זכות מעבר / או זיקות הנאה / או בכל שטח אחר במרקען בין בניו ובין בלתי בניו, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר / או לחוכר יחידות אחרות / או למי שיבוא מטעם, כל זמן ומועד גישה כל הניל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתיקון הבית המשותף.
- המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה וזכויות מעבר על המרקען כולן / או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המרקען כולן / או חלקם ולהעביר זכויות בחalk מהמרקען, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שבינה על המרקען / או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במרקען / 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 סמוכות למרקען / או כל זכות אחרת ולקונים לא תהיה כל טענה / או תביעה בקשר לכך.
- הודיע לקונים כי במרקען יבנו בין היתר, חדרי משבאות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצובי גז (להלן: "המתקנים") והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיף 9 כב' לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת לרשות בתיקון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמור למתקנים אלו. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל / או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם זה (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לקונים.
- הודיע לקונים והם נתונים הסכמתם לכך שהחברה תציב במרקען, אף לאחר מסירת החזקה בדירות לקונים, על חזית הבניינים, שליטים פרטומים / או שליטים הנושאים בין היתר את שמה של החברה. גודל השליטים כמו גם מיקומם והכיתוב שייהי עליהם יקבע לפי שיקול דעתה של החברה. הוצאות החשמל של השליטים ככל שייהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, ו/orוקם תחול על המוכר בלבד.
- המוכר ירשום בתיקון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשם קיום הוראות הסכם המכר בלבד כמפורט לעיל ולהלן:
- הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במרקען, בין הקימות במועד חתימת הסכם זה ובין שיתווסף למרקען לאחר חתימת ההסכם למעט זכויות בניה שיתווסף ככל שיתווסף לאחר מכירת כל הדירות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדיות 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 עודפות במידה ונוטרו במרקען.
- הקנים נתונים בזאת הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה זה בכלל, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור בחוזה זה, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 17 להסכם המכר.

חתימת המוכר	תאריך	חתימת הקונה
מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.	נספח א' הערות כלליות טבלאות זיכויים טבלאות שטחים	נספח ב' נספח ג' נספח ד'

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנכיגות בעלי הדירות

- | | |
|--|--------|
| תוכניות אלו יוצרפו כחלק בלתי נפרד של המפרט: | 10.1 |
| 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 50:1 ה כוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצונית) של הדירה. | 10.1.1 |
| 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 100:1 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה. | 10.1.2 |
| 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 100:1 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה. | 10.1.3 |
| 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרتفע בקנה מידה לא קטן מ- 100:1 ה כוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתנים לצרף בציורים מוקטן לקנה מידה 1:200. | 10.1.4 |
| 10.1.5 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 100:1. | 10.1.5 |

נספחים א', ב', ג', ד'

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בקנה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזקה ושימוש לכל המערכות ולחומר הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכרכ דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטرومכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפין ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לצירוף קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נסרת הדירה הראשונה בבניין⁽⁴⁾ תכנית והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכרכ דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטромכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפין ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחראיות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לצירוף קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינטלקטchnical סטנדרט, חשמל ותשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטромכניות במבנה ובפיתוח. המוכר ייצור למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותן לנציגות הזמן או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

⁽⁴⁾ סרב הרוכש אשר לו נסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזקה של המערכות וחומר הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובטה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן להוכיחים אחרים לרבות נציגות הבית ו/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 בא ידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" או "המוהנדס" או "המתכנן" או "היעוץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היעוץ, מטעם החברה.
3. כל המוצרים והמלacuteות יהיו לפי דרישות תקנות התקנון 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 לחלוקת הבית בחלקות 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 ההדדיות. הדבר אמר לגבי פרטיים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פרטיים המסופקים ע"י הקונה.
8. מבגר אנטנה ל-V.T. אם יותקן, יוחבר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזה שתשרת את DIROT הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותפות.
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 שטחוי גינון /או שטחוי מסעה/חניה של הבניין ממקומיים מעלה תקרת מרתק, שטחוי התקירה האוטומטים עלולים להינזקן /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 פגעה 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 לאיטום המרתק, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חזודניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
11. באדניות בניוות (באם היה), אין לשתול 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 גושאים, קירות בטיחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכאר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו') חייב בבדיקה 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 שאינן 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 בתקירה קלה /או סגירה אחראית יישנו את צורת /או גובה החلل בהן הן עבורות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עינים", וכן התהמציותות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידה לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות /או שיפורים לא יוצע קיטום פינות (גראונגים).
16. הגישה לתחזקה וניקוז, של פתחי כניסה 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 והתקינות של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרט /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 כמקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקיו השונים והותקנו מערכות אלקטرومכניות ואחרות המחייבות תחזקה מקצועית ושופפת (מונהעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית החל החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הצד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזקה.

21. התשלום בגין תחזקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטرومכניות, כולל شيء כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' עשו נציגות הבית / או הקונה, שירות לחברת שתספק שירותים אלו.
22. בתוקף הבדיקה והאחריות הקבועות בחוק מכיר (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/יוט 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 המכיר, מפרט המכיר, תכניות המכיר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכיר, מפרט המכיר, ותכניות המכיר. תכניות המכירה לא ייחיבו את החברה.**
25. למניעת ספק יודגש כי באם 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 / לרובות רצויות הקrukן למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
26. ידוע לנו, שבאם תפעל החברה לשינוי / או תיקון תכנית המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין / או מס' הדירות / או שטח הדירות / או מס' קומות המרתף / או השטחים המשותפים / או הייעדים, עפ"י התכנית הקיימת / או כל תיקון / או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיר או הנמכרת / או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיר 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 להתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחrigה במידות אלו.
32. במחסנים (כל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיישו תקרות מונוכות, קורות ומעברי צברת ואוורור, המשתרעים כלל הבניין. הנטת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
33. מיקומם של דוד המים החומייר ויח' מיזוג האויר באם יותקנו באזורי 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 במקומות בו היחידה מומוקמת, וכן בולמי רעידות מתחת רגליהם המתקן/ם.
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 שניים בשכבות הרכזוף / או הבניה / או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי V.T. פלאמה וכד', שקיים בטור קירות הפרדה בין דירות / או פעולות כגון אלה, שיש בהם לכך לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגת מעל רמות הרעש המותירות בתקנים ובתקנות. לモכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שהיו בגין שינויים אלו.
36. לצורך מעבר תעלות מיזוג האויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שallow קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מטבחים וכו').
37. מיקום מערכות גלי עשן/אש ומתחזק יכוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות יכוי אש, אין להסום / או לשנות מיקומם.
38. בתוקף הבדיקה והאחריות אין לעשות כל שימוש כל כתוב במפרט, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים חרביים, אשר ימסרו לkoneksi לשמרת, לצורך תחזקה.
39. הקונה מצהיר שהסביר לו ידוע לו שבאמ לאחר המסיירה, יחוליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המוצעים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותירות בתקנים ובתקנות. לモכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל شيء בגין שינויים אלו.
40. למען הספק, 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 מכירתם לנצח הקאים בעת הרכישה (SO AS) ולא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתן במפרט אפשרות בחירה לkoneksi. באופן

- שהמוכר / או הקובלן לא יהיה זכאי לתשלום עבור תוספות / או שניי והקונה לא יהיה זכאי לכל זכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי להקונה 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 ובכיבתם הקרויה" יחייב את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר להקונה בעת קבלת החזקה בדירה). .42
- מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי 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 האחוריות בגין אלה כוללת לטיב החומרים / או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד. .43
- באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למיניהם ספק יודגש כי מדובר במצב להתרומות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המככר ותכניות המככר החתוםים ע"י הצדדים. לעומת זאת ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שsspוקו להקונה הדירה מערכות כגון: מגנן, טווח אשפה, כלים חמליים, ריחוט וכו', הרי אלו אינם כללים באחריות לבדוק, ממשמעו הם בחוק המככר (דירות). .44
- חשוב להזכיר כי יש לאותור המרחב המוגן, באופן תקין לפחות בשלש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזה על מנת לסלך שרידים גוד רaddon אשר עלול להימצא באגרטטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקריות הבטן שהם עשויי המרחב המוגן. .45
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרות כל הדירות במסבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויעשי 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 ובսמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנורות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי בקורת, השיכים לכל 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 ובאופן מודירוט 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 לאויר חזר (4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעת פתיחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוגז בין הממ"ד לשאר חלקי 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 ולפייטו

- פלירים (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 גוד לאספקת גז מרכדי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במסבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה. .50
- יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט / או אגרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתחזוקות ססמיות / או תרמיות וכן יתרנו 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 כבדים על שבילים, מעברים ואפיקו דרכי נסעה המרצפים בארכיה "אבן משטלבת" עלולים לגרום לשיקעות ברצוף זה. .52
- למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעם לא ניתן למנוע באופן מוחלט חידרת רטיבות נקודתית מתקרות / או מקירות חוץ / או מפגש קירות תקרה / או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יצקת הקירות נעשית כנגד 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 פרטיים או משותפים במרתף. .57
- במקרה בו נפלת טעות / או טעות סופר / או על פי קביעת אדריכל הוושט בפרט זה, פרט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצוירוף פרטיה התקיון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאלו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה. .58
- mobher bahwa כי הערות הנ"ל הן בנוסף ומובילו לගורע מההערות האמורתיות בתכניות, וכי הוראות המפרט יכול הן בנוסף ומובילו לගורע מהאמור בהසכם. .59

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 למזהה תושמת הבנייה 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) להתקשרות 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 והסתמיכתם, יחשבו כסיסום "התקנת הפריט" כמשמעותו בטיקון 6 לחוק המכך 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. מישך הקונה **בפועל את זכותו לזכויים, מהפריט/ים המתוכננים 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 מרובה.

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, ברז 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 ואביזרים- 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 ברז לכיר רחזה, לפי התיאור במפורט המכר.	3.6
		126	פריט	קומפלט	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפורט המכר.	3.6
		102	פריט	קומפלט	סוללת ברז למקחת, 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:
1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפורט המכר.
2. מחיר המהירון חשמל/תקשות מתיחסים לזכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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	קומת	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	