

מפרט מכיר

לפי צו מכיר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשענ"ה 2015)
כולל התאמות והבהרות הנכוניות למבנה ולדירה

מחיר למשתכן

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

| | |
|--------------|---------------|
| שם הפרוייקט: | אודם על הפארק |
| דירה מוגדר: | C1 |
| מספר חדרים: | 3 |
| קומה: | 1-5 |
| דירה מס': | 2,6,10,14,18 |
| בניין מס': | 1,2 |
| מגרש מס': | 221 |

תאריך: 02.07.19

אבני דרך מחיר למשתכן פרויקטים בע"מ

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

פרק ב'. תיאור הבניין, הדירה, ציודה ו아버지יה

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

נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' העורות כליליות

נספח ג' טבלאות זיכויים

נספח ד' טבלאות שטחים

דירה מודגם/מס' חדרים: C1 – 3 חדרים

שם האתר: הפארק, באר - שבע

דירה מס':

קומה:

מחסן מס':

חניה מס':

בניין מס':

"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 "הმօცრ/ת") או

נספה לחוזה בין: אבני דרך למשתכן פרויקטים בע"מ

(החברה")

לכבוד: _____ ת.ז.

(להלן "הרכוש/ים" או "הकונה/ים")

_____ ת.ז.

מתאריך: _____

א. פרטי דירה

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

1.1 גוש מס': 38464, חלקה מס': 1, מגרש מס': 221.

1.2 תכנית החלה במקום: 605-0225284

2. בעל הקרקע: הקרן הקיימת לישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרא ע"י ישראל.

2.2 תקופת החכירה: שנים תחילת תקופת החכירה: 3/4/2017

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

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

שטח הדירה הוא: _____ המוחשב לפי כלליים אלה:

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

לענין זה –

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

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

(2) "פנוי החיצוניים של קיר חוץ" – פנ' הקיר בלבד גימור; בקיר עט חיפוי אבן פני הקיר כללו את החיפוי.

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

(ג) שטחו של כל מפלס בדירה יוחשב פעמי אחת בלבד לפני ההייל האופקי של כל המשטחים המשועפים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שמננו עליה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכלו רק השטחים שגוביהם תואם לנדרש בתכונות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תכונות התכנון והבנייה) (בקשה להיתר).

(ה) שיערו של החלק ברכוש המשותף האCMD 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 **מרפסת משמשתוח⁽¹⁾:** _____ מתוכה מרפסת השימוש מקורה (הכוונה לקיר הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: ככל שמוסמן בתוכנית המכירות.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס':** _____ (יש לצרף תכנית שטח הchnih עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח⁽²⁾:** _____

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). מסטור כביסה: כמוסמן בתוכנית המכירות. יתכן ובמסטור הכביסה תעבור צנרת /או יהיה מערכות אשר ישמשו את הדירה /או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שימוש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הרצפה הכלוא בתוך המציגל הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה והגבולים במרפסת.

mobher כי **"מרפסת שימוש"** הכוונה, חשופה /או מקורה בשלמות או בחלוקת, אשר מידת חשיפתה לשמש /או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

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

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

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

.7 סטיות קבילות:

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

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

.8 שם עורך הבקשה להיתר ("להלן" "הأدראיכל"): מ.ר.ש אדריכלים בע"מ
 טלפון: 08-6270689 פקס: 08-6209126 כתובת: אליהו נאו 23 באר שבע
 דוא"ל: ram@marash.co.il

.9 שם האחראי לתכנון השלד ("להלן" "המהנדס"): יעקב גוטמן מהנדסים בע"מ
 טלפון: 03-5790770 פקס: 03-5790771 כתובת: גרניט 5 פתח תקווה.
 דוא"ל: j-gutman@zahav.net.i

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

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

.1 תיאור הבניין
 בניין מגורי רב משפחתי. הבניין הינו אחד מtower 4 בניינים שממספרם 1,2,3,4, שייבנו על מתחם משותף במרתפים (221,222), בקומת המרתף יבנה חניון משותף למגרשים 221 ו-222. בקומת הכניסה של המגרשים יוצאו א佐רים עם כניסה סיבובי משותף לשימוש כל הבניינים במתחם. בקומת הכניסה של בניינים 1+2 (מגרש 221) יבנו חניות למסחר והכל כפי שופיע בתכניות המכר ומפורט בהסכם המכר ובסעיף 9.8 על תת-טי סעיפיו למפרט זה.

1.2 **בבנייה:** 29 דירות למגורים, בניין, דירות^(*), חניות למסחר בקומת הכניסה.

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

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

| הערות | סוג השימוש | מספר דירות בקומת | קומות מתחת/על למפלס קומת הכניסה הקבועה לבניין ^(*) | כינוי או תיאור קומה |
|-------|--|------------------|--|-----------------------|
| --- | חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר شامل, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפדי דרישת המ騰ננים והרשויות. | --- | -1 | קומת קרקע תחתונה/מרתף |

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

הערות והבהרות:

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

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

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

חדרי מדרגות נוספים: אין.

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

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

1.6 עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- שлад הבניין:** לפי תכניות מהנדס השلد; **שיטת הבניה:** רגילה / או מתועשת / או מושלבת, 2.2 2.1
רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מצוין / או בטון אלמנטי מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השلد;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
רישוף בבניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למינית החלקה.
- רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מצוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השلد; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
בשיטה: לפי החלטת הייעוץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1.
גגות הבניין: חומר: בטון מצוין, או אלמנטיים מתועשים מבטוני. עובי: לפי חישובי מהנדס השلد.
- שיפוע ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות הייעוץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045.
קירות חוץ: מכלול מתועש, / או בטון יצוק באתר / או קירות בניין (יתכן שלוב מס' שיטות) עובי: לפי תכנון המהנדס.
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045: **כבע תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן יירוק"** של מכון התקנים הישראלי.
גימור קירות חוץ: 2.6
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טبيعית / או אבן מלאכותית / או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים.
2.6.3 **ציפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחולקת הציפויים בהתאם עם הרשות המקומית.
2.6.4 **בקירות המבuzziים בשיטה מתועשת/מתועשת למחזה,** ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בлокי גבס, בлок בטון או בлок בטון תא. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראל מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מצוין / או בлок בטון / או בлок תא (איטונג / או אחר) / או משולב, ובכל מקרה עניינו את שיעור הבידוד האקוסטי המדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. 2.7
- קיר הפרדה בין מרפסות (כל שיש):** חומר: בטון / או בлок / או משולב, גובה קיר עד התקשה.
- חדר מדרגות ראשי:** 2.8
- 2.8.1 **קירות שמעטפת:** חומר: בטון מצוין או בניי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי להדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: טיח וגימור צבע אקרילי עד התקשה. חיפוי בשיפולים דוגמת הרישוף, בעל "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים.
- . **גימור תקרה:** חומר: טיח, גימור מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן יירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה, או גרניט פורצלן, או טראצ'ו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשתחי הבניין (פודסטיטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מחץ יד:** מתקת / או בניי / או משולב (לרובות מחץ יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- מבואה (לובי) קומתית:** 2.9
- גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: גימור מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל החיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקן יירוק") עד לתקשה.
- גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי ("בעלתו תקן יירוק") **רישוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן. **omidot:** לפי עיצוב האדריכל.
- מבואה (לובי) כניסה ראשית:** 2.10
- גימור קירות פנים:** חומר: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעלתו תקן יירוק").
- גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבן סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעלתו תקן יירוק"), / או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

| | |
|---|------------|
| <p>ריצוף: חומר או ריצוף מושג אבן בסורה (שיש) או גראניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.</p> <p>תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והוא בעליות חזית אלומיניום לפי תקנות התקנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מסמר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המסמר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.</p> | חניה: 2.11 |
| <p>מרטף חניה: גימור קירות פנים המרטף יעשה בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרטף או החניות יעשה בבטון מוחלך או באבן משטלבת.</p> <p>גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.</p> | 2.12 |
| <p>חרדים לשימוש משותף: חרדים טכניים (כל شيء), חדר דירים וכדומה.</p> <p>גימור קירות: טיח + צבע מל宾 סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן יroke" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארוןות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע מל宾 סינטטי /או טיח צבוע מל宾 סינטטי /או תקרת משנה /או משולב.. גימור רצפה: בטון מוחלך או פורצלן או משולב.</p> | הערה: |
| <p>צביעת קירות/תקרה יעשה בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן יroke" מטעם מכון התקנים.</p> <p>דלת כניסה לבניין: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלייה פיתחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטראקטו ומחזיר שמן.</p> <p>דלת כניסה/יציאה, נסופה לבניין: יש בקומת כניסה, דלת כניסה אחרת.</p> | 2.13 |
| <p>דלתות חדר מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.</p> <p>דלתות חדר/ים טכניים (כל شيء): דלתות פח. דלתות וחלונות חרדים לשימוש משותף: כמוות לפי התקנון האדריכלי.</p> | 2.14 |
| <p>דלתות לובי לאומי: אין.</p> <p>תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומותיים, חניות, חדרים טכניים, חרדים וחלוקים משותפים: יש.</p> | 2.15 |
| <p>בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאותותليلת קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בנוסף, מבואה הראשית ובכל מבואה לאומיות יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.</p> <p>2.17 ארוןות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד)</p> | 2.16 |
| <p>תאורה במחסנים דירתיים: הזרנת החשמל של כל המחסנים יחויבו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרדת לכל מחסן או לחילופין המחסן יחויב למונה הדירתי של הדירה אליה הוזמד/שייר המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.</p> | 2.17 |
| <p>חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטرومכניות משותפות: יש. הזרנה מערכת החשמל של הרוכש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך /או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשות השונות).</p> | 2.19 |

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

3.1 גובה הדירה*:

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

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

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

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

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

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

| הערות | מחיר לזכייל מ"ר/ ⁽⁴⁾ מ"א בשקלים חדשים | ריצוף ריצוף ארכיטים (בס"מ) ⁽³⁾ וציפוי מידות ארכיטים (בס"מ) ⁽⁴⁾ | ריצוף ארכיטים (בס"מ) ⁽³⁾ וציפוי מידות ארכיטים (בס"מ) ⁽⁴⁾ | גמר קירות ותקרות ומידות ארכיטי ציפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ) | חומר קירות ⁽¹⁾ | תיאור |
|--|--|--|---|--|-----------------------------|-------|
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | כניתה | |
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | חדר דיר | |
| ציפוי בגובה כ-60 ס"מ לפחות עד ארון תחתון. למעט אזור חלון (באמ"ק ים). ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | מטבח | |
| | אין | ראה ⁽⁴⁾ | ציפוי מעלה משטח ארון תחתון | | | |
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | פינת אוכל | |
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | פרוזדור | |
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | חדר שינה הורים | |
| ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | לי מפרט הג"א | בטון מזין לי הראות הג"א | ממ"ד | |
| ציפוי קירות לגובה קוו המשקוף הדלת לפחות. מעלה טיח + צבע אקרילי "טלון יוק". ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | חדר רחצה (כללי) (אמבטיה) | |
| | --- | ראה ⁽⁴⁾ | ציפוי קרמיקה | | | |
| ציפוי קירות עד לגובה 1.50 ומעל טיח + צבע אקרילי "טלון יוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | שירותי אורהים | |
| | --- | ראה ⁽⁴⁾ | ציפוי קרמיקה | | | |
| מעקה: ראה הערה בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | מרפסת שירות | |
| ציפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוטו בעורות בהמשך. | אין | ראה ⁽³⁾ | ראה סעיף 2.6 | ראה ⁽¹⁾ | מרפסת שימוש | |
| ראה סעיף 3.4 | אין | אין | ראה ⁽²⁾ | ראה ⁽¹⁾ | מסתור כביסה | |
| עובי קירות מחסן לפי תכנון האדראלי/המהנדס. | אין | ראה ⁽⁵⁾ | טייח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי. | ראה ⁽¹⁾ | מחסן דירתית (כל שעוצמאן) | |

הערות והברחות לטבלה:

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

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

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי התקירות וקירות פנים יהיו בעלי "טלון יוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

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

גמר קירות בחדרים ומטבחים (בתוחם ללא ציפוי): טיח + צבע אקרילי , ובעל "טלון יוק" מטעם מכון התקנים.

(3) ריצוף: סוג א'. העומד בדרישות תי" 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנוגדות להחלקה 9-R, גראנט פורצלן. המוכר יציג לבחירת הקונה ולא שייני מהמחר אריחסים ב מידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן: 60/60 ס"מ, 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ. לכל מידת אריח. המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גונוים התואמים לדוגמאות/גונוים נפרדים ושכיחים בשימוש בדירות מגוריים, לפחות אחת מהן היא בגון בהיר - ניטרלי . בחירת הרוכש תעשה מאותה דוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות: סוג א'. גראנט פורצלן העומד בדרישות ת"י 2279 והנgendot להחלה R-10 R, לכל מידת אריח, המוכר יציג לكونה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי.
- ריצוף במרפסת שימוש: סוג א', גראנט פורצלן ארכיטים בגודל 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי. במדיות 33/33 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מחתה מדוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף במרפסת שימוש: סוג א', גראנט פורצלן ארכיטים בגודל 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי ובדרגת החלוקת שאינה פוחתת לריצוף חשוב חשוב לגשם. בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (בנסיבות שבهم קיר החוץ מוחפה בחיפוי קשייך, אין צורך בשיפולים).

(4) חיפוי חדרי רחצה: סוג א'. קרמייקה - לכל מידת אריח, המוכר יציג לكونה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי. במידות 30/60 ס"מ, בחירת הרוכש תעשה מחתה מדוגמא/גון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמייקה במידות לבחירת הקונה ללא שניי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעלה החיפוי ועד לתרקה טיח + צבע אקרילי).

לצורת גוליה תבוצע סגירה מובנית כולל אקווטי וחיפוי קרמייקה זהה למגרם הקירות. בסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שניי במחיר הדירה.

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמייקה – סוג א', לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגין היר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחסית IB חיפוי קירות תאם לאחרי התנור וסביבו בקוו הסף העליון של החיפוי ה الكرמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעלה החיפוי וביקורות: טיח + צבע אקרילי.

(5) ריצוף במחסן (כל שנרכש): מסוג גראנט פורצלן/טרזו לבחירת הקבלן/היזם שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר.

הערות:

- בחירת הרוכש/דירה –** למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק מבחר של ספק אחד ולא תינתן אפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מלאו שנבחרו ע"י החברה.
- איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורי הרטובים יאטמו לפוי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקן/בנייה/חדרים סמוכים.
- מעקה מעקה אלומיניום מושולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית,** בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- הפרשי מפלסים –** בכינסה לדירה, חדרי רחצה, מ"ד ומרפסת שירות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שימוש/אג, יתכן סף מוגבה/מונרך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רחוב), לפי תכנון האדריכל.
- חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המציג בטבלה או יותר ועוד גובה "אריחים שלמים".
- פרופיל פינתי בחו"ל –** יבצעו פינות פרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורךן פחות מ- 60 ס"מ, או לפי החלטת החברה.
- אריחי אבן טבעי (כל שיוטקנו בשטח המשותף/פרטיו) –** יש לשים לב להוראות הבאות מתקן ת"י 5566 חלק 2, לפיו **היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גון ומרקם.** כמו כן, **גון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתחמת בחולף החמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגין בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למשך תקופה.** הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
- לייטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע לייטוש או הברקה ע"ג הריצוף בדירה.
- פרגולה, קורה/ות –** (כל ותבחר החברה להתקין, ומבלית שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכקר) עץ /או בטון /או פלדה /או אלומיניום לפי תכנון האדריכל.
- SHIPOLIM –** (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארון מטבח, ארון מטבח וארונות טכניים. חיפוי וSHIPOLIM, לא קיטום פינות (גרונג).
- מרוחים (פוגות) –** לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרוחה בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ. לריצוף טראצוי כ- 1 מ"מ.

(mobher כי צויד ומתקנים לגבייהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מככזה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

נספחים א', ב', ג', ד'

3.3 ארון:

- 3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכול דלתות, מגירות מדפים, תושבות לכיר חיתוך פתוח המתאים להתקנה שטוחה של הכיר/הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נזוזת גז לבישול ונזוזת חשמל להצחה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ דיקט. שאר חלקי הארון סנדוויץ או MDF. עומק הארון כולל חזית הדלתות כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. הארון יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.
- ביחידה פיניתית (כל שקיימת) יותקן "פתרונות פינה". מתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ וביחסו עמיד למינית רטיבות של תחתית הארון. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה וידיות מתכת. לבחירת הרכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שייצגו ע"י המוכר. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה /או מלמין בגין ⁽¹⁾ מידות: ראה העלה בהמשך.

מחיר לזכי בודד ארון מטבח תחתון: ראה ספק ג'.

משטח עבודה מעץ ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מבנן טבעי או פולמרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440. עם שולים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארוןות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיר. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו יבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקינה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שידרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפחות פאי ארון מטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שייצגו המוכר /או הספיקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל היפות, ואחד מוגנים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

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

- 3.3.3 **ארונות אחרים (צין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ או טرسפה, תלוי או מונח הכלול משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קווץ משולב בכיר, דלתות, מדפים וצירי נירוסטה. **מידות:** 80 ס"מ לפחות. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. **ציפוי פנימי:** פורמייקה או מלמין.

מחיר לזכי בודד ארון הרחצה: ראה ספק ג'.

הערות:

⁽¹⁾ מידת אורך מזרען של ארון מטבח תחתון: 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים). חללים המיועדים למדייח, תנור, כיריים וכוי"ב (למעט מקרר) כוללים באורך הארוןות.

⁽²⁾ במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמו, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובquier שבגב ארונות המטבח ק"י מים פתוח/ גישה לקלוטנים/ משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזקה.

⁽³⁾ תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלפת הקונה.
- החליט הקונה שלא להתקנים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים,
במקומות שייעדו להתקנת הכלים החשמליים המבוקשים (לא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
באחריות הקונה לדוח על בחירותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנenna את הרכש.

3.4 מתקנים לתליית כביסה:

מתקן לתליית כביסה (קטנה): מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלים כביסה מפלסטייק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתرومם שאורכו לא יפחות מ-120 ס"מ והאורן המctrבר של חבלה הכביסה לא יפחות מ-800 ס"מ.
לדיות הגן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.

מסתוּר כבִּיסָה (כָּל שְׁמַתּוֹכְן): מַחְמָר עַמִּיד הַעֲמָד בַּת"א 5100.

טבלה מס' 3 – רשיימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)
3.5
(פרוט יטר ראה בהערות/הברורות, שלאחר טבלה זו)

הערה: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מידות, החלוקת, החולקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים במסתוּר כבִּיסָה לא יחולבו "אי התאמה" ממשמעותו בחוק מכר דירות.

| תריסים | | | | | חלונות | | | | דלתות | | | | --- |
|--|------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-----|-----|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./גרא/ cis/חשמלי/אחר) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/אחר) | גובה/ רוחב(גובה ומידת הפתח) | כמות ומידת הפתח | סוג פתיחה/ ציר/כ.ע.כ./ גרא/cis/אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/אחר) | גובה/ רוחב(גובה ומידת הפתח) | כמות ומידת הפתח (ציר/ כ.ע.כ./גרא/ ציר אחר) | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/אחר) | גובה/ רוחב(גובה ומידת הפתח) | --- | חדר | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | פלדה בטחון | 1 | כניסה | | |
| | | | --- | --- | | | | | | 90/210 | | | |
| ג'ילה חשמלי + ג'יבי ידי | אלומ' | אלומ' | 1 | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | נגרר כ.ע.כ. | 1 זיטרינה | חדר דיר | | |
| | | | 240/210 | --- | | | | | | 240/210 | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | פלדה לטף הג"א | --- | מטבח | | |
| | | | --- | --- | | | | | | --- | | | |
| ג'ילה ידי | אלומ' | אלומ' | 1 | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | יע | 1 | חדר שינה הורם | | |
| | | | 120/105 | --- | | | | | | 80/210 | | | |
| רפפה כ.ע.כ. | אלומ' | אלומ' | 1 | --- | 翟 רגילה או כ.ע.כ. לפי אישור הג"א | אלומ' מזוג | 1 | 翟 (רגילה). פתחה חזק | פלדה לטף הג"א | 1 | ממח'ד בחדור שינה | | |
| | | | 100/100 | --- | | | | | | 80/200 | | | |
| כֶּנֶף פְּלָדָה נֶגֶד גֵּזִים, הַדָּף וּרְסִיסִים, הַנְּגַרְתָּה לְכַיס. | | | | | --- | --- | --- | 翟 רגילה | --- | --- | --- | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | יע + צורה/צ-אור | 1 | ח. רחצה (כללי) | | |
| | | | --- | --- | | | | | | 80/210 | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | יע + צורה/צ-אור | 1 | שירותי אורחים | | |
| | | | --- | --- | | | | | | 75/210 | | | |
| רפפה כ.ע.כ. | אלומ' | אלומ' | 1 | --- | --- | --- | --- | 翟 רגילה | יע | 1 | מרפסת שירות | | |
| | | | 160/105 | --- | | | | | | 80/210 | | | |

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. דלת עץ = דלתות לבידוד בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתחה רגילה, הדלתות תהינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי מתחתית.

הדלת בגובה 7 ס"מ . אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות ייעץ האלומיניום , ציר רגילה= סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי) , 5ב

- גיטוי (דרייקיפ)** = רגילה + משתפלת, **ניגරר כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים:** שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלביהם-לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות הייצור. **גלילה** = תריס נגלה כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' ירכיב ארגד תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מגנון חשמלי ומגנון פתיחה ידנית.
- דלתות/חלונות,** משופפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדדים בטבלה וב└בד ש呵护מות הכללית בדירה מתאימים לסת"כ הדלתות/**חלונות המציגות בטבלה.** יתקן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוור.
- ג. זיגוג בחלונות,** מלאומי וזכוכית למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** החלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרוחך אוור בינויהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרוחך אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. רשותות: אין. במשילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
- ד. בהעדר חלון /או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התקנון והבנייה נדרש אוורור) לרבות במטבח אם פונה למראפת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפفت כיסוי).
- ה. מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או ייעץ האלומיניום. יתקן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי תואן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים,>IDiotות מובנות, מגנווי פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מושה מטעם הייצור;
- ב. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עוממה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.
- ו. אוורור המחסן** (כל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בלבד ו/או רופפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות יבוי אש.
- ז. יתכןנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ח. דלת כניסה דלת פלדה** (בטחוון) רב בבריחת תואמת לתקן ישראל מס' 5044, יידית נעה ו"רוזטות", בהתאם לדלת כולל עינית הצזה (פנורמית/מרקוטוקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחוון נוסף, מברשת סף תחתון, מעazor דלת ומספר דירה. משקוּף בנייה מפלדה מגולוֹנת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ט. דלת ממ"ד תהיה פלדה אטומה** חיפוי וייל, ו/או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ושרות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתקן ויותקנו דלתות בטחוון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירות גן:** לפי הנחיות יבוי אש יתקן דלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם דלת אש (ויתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילוף תותקן כנף דלת אש נפרדת משקוּף דלת הכניסה הרגילה או בסמכיות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות ייעץ הבטיחות ושרות היבוי).
- מכלולי דלתות פנימ:**כנף הדלת תהיה עשויה משלטי לוחות מודבקים על מסגרת עם مليיל פלקסיבורד ו/או مليיל אחר שווה ערך בכל היבט תפקוד – חזק, אקוסטיקה, קיימ, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוּף הדלת. גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם ידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוּף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראל מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגין תואם לדלת כולל פס' אטימה. המשקוּף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעל סיבובי דמוי "תפוא פנו" וצורה/ צ-אור, מזוגג בכנף הדלת . **גונ:** לבחירת הרוכש מtower מגוון דוגמאות שייצגו לו ע"י החברה או הספק שיבחר על ידו ולא פחות מ- 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).

- . פתח חילוץ - בממ"ד ובפתח בדירה המוכרת כפתח חילוץ קומתי (בחורים אמורים לשמש את כל הדירות בקומתה), אין לקבוע سورג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרכ ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יא. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים,
- חסומים בדיסקות פלדה (פלנצ'), וויתנים לפרק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתן הסינון, הרי שתקיןינו וויתנו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, لكن פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהושמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת סופק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המציג בתוכניות המכון /או במפרט המכון לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל בהתאם להנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יב. **מידות –** המידות המפורטוות בטבלה מס' 3, הין מידות בניה משוערות בס"מ, ואין מבטאות מידות פתוחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלכינים סמיים /או מסגרות סמיות וכן משקופים ופרופילים היקפים למיניהם, של מלכני דלתות/חולנות/יטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקיים לא יחת ממידות/שטח, לפחות בתקנות התכנון והבנייה.

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

| אחר | מרפסת שירות | שירותי אורהחים | חדר אמבטיה (כללי) | מטבח | מייקום | מתקן |
|-----|-------------|----------------|-------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
| --- | --- | --- | --- | ראה הערה (א) | מידות (בס"מ) | כיר מטבח (בודדת/כפולה) |
| --- | --- | --- | --- | א' | סוג | |
| --- | --- | --- | --- | ראה נספח ג' | דיכוי נט | |
| --- | --- | --- | 40/50 | --- | מידות (בס"מ) | כיר רחצה ראה הערה א' לעיל |
| --- | --- | --- | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | --- | ראה נספח ג' | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | 36/27 | --- | --- | מידות (בס"מ) | כיר לניטילת ידיים |
| --- | --- | א' | --- | --- | סוג | |
| --- | --- | אין | --- | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | לפי מידות היצן | --- | --- | מידות (בס"מ) | אסלוה וארגז שטיפה ראה הערה ב' לעיל |
| --- | --- | א' | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | אין | --- | --- | דיכוי נט | |
| --- | --- | --- | 70/170 (אמבטיה) | --- | מידות (בס"מ) | אמבטיה/ מקלחת |

נספחים א', ב', ג', ד'

| אחר | mropaft שרות | שרותי אורחים | חדר אמבטיה (כללי) | מטבח | מיקום | מתקן |
|-----|--------------|--------------|------------------------------|--------------|----------|---|
| | | | | | | סוג |
| --- | --- | --- | א' | --- | --- | ראיה הערה ב' לעיל |
| --- | --- | --- | אין | --- | --- | דיכוי נט |
| --- | --- | פרח | פרח מערבל | פרח מערבל | דגם | סוללה למים קררים/ חמים לכיר, מהקיר או מהמשטח ראיה הערה ג+' לעיל |
| --- | --- | א' | א' | א' | סוג | |
| --- | --- | --- | ראיה נספח ג' | ראיה נספח ג' | דיכוי נט | |
| --- | --- | --- | סוללה למים קררים/חמים (ה) | --- | דגם | סוללה לאמבטיה למים קררים וחמים ראיה הערה ה' לעיל |
| --- | --- | --- | א' | --- | סוג | |
| --- | --- | --- | ראיה נספח ג' | ראיה נספח ג' | דיכוי נט | |
| --- | --- | --- | --- | --- | דגם | סוללה למקלחת למים קררים וחמים ראיה הערה ה' לעיל |
| --- | --- | --- | --- | --- | סוג | |
| --- | --- | --- | --- | --- | דיכוי נט | |
| --- | יש | --- | --- | --- | | חיבור מים מכונת כביסה וליניקוד |
| --- | יש | --- | --- | --- | | הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדמים בקוטר 4" כלול תריס הגנה עם משקלות לסגירה והזנת חשמל; |
| --- | --- | --- | --- | --- | יש | תבצע הכנה למדיח כלים במטבח, היכולת ברך והכנה לחיבור לביבוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (הכנה מושלבת בניקוז כיר המטבח) |
| --- | --- | --- | --- | אין | | נק' מים למקרר (ברח ניל) |
| --- | --- | --- | --- | 1 | | נקודות גז לבישול (הכנה) |
| --- | --- | --- | --- | --- | | נקודות גז לחימום מים (הכנה) |

הערות לטבלה ואחרות:

(ה)קיים בפועל רק באמן צוין בטבלה, בפרט מכר זה או במסמך אחר לצורף להסכם הרכישה.

(א) כיר מטבח: במטבח תותוקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 46 ס"מ: לבחירת הקונה,

מחרס/חומר סיליק/orץ/קורנט/גרנט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה. כיר רחצה בחדר אמבטיה: כיר אינטגרלי, משולב בארון במידות של כ-

40/50 ס"מ לפי היצור/ספק שבחר ע"י החברה. כיר רחצה: חרס מידות כ-50/50 ס"מ. תוצרת לפי החלטת החברה.

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

פלסטי כבד בעל ציפוי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלת חזק הקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיתת תמייה מפורפייל ברצל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מזופה אמייל.

מקלחת: משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279

עם שיפועים לניקוז המשטח;

- (ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים).** **לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבל, ביציפוי קרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ וולעומק 20 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשותה לפחות תוצרת הארץ כל שישנה וועמדת בדרישות ת"י 1385
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכירוי/ רחצה (כולל חסכים):** דגם: פרח/מערבל ביציפוי קרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ וולעומק 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשותה לפחות תוצרת הארץ כל שישנה וועמדת בדרישות ת"י 1385

(ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכים): **באmbטיה:** דגם: סוללה לאmbטיה למים חמים קרים, מיקס מהקי, הcolałת יצאה תחתית למליל האmbטיה וכן צינור שרורי, מטלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף ביציפוי קרום ניקל.

לקלחת: דגם: מהקי - רב דרך (סוללה - אנטרפיץ 3 דרכ), ביציפוי קרום ניקל כולל צינור שרורי, מטלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ולפי בחרית הדיר, זרוע מהקי באורך 30 ס"מ וראש מלחצת בקוטר 15 ס"מ. סוללות האmbטיה/מלחצת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשותה לפחות תוצרת הארץ וועמדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבילן כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו ביציפוי קרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידיות אחת) ויכללו חסכים.

- (ז) **תקנת כירום וארגז/ שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביב, וברכי ניל.
- (ח) **גון הקבועות:** לבן.
- (ט) **הכנת חיבור למוכנת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (י) **מידות:** בכל משובצת ששית בה כל תברואתי /או מתקין /או אביזר ומוציאות מידות של הכלים בס"מ, הרו אלו משוערות, המדודות הסופיות הין בהתאם למידות הספק /או היצמן, שנבחנו ע"י החברה.
- (יא) **הכנה לנק' גז:** אם לא נאמר אחרת, צנרת נוחשת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המספקת מהרשת העירונית.
- (יב) **קבועות רחזה (אגנית/אמבטיה)-** במקורה של שנייה לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראל' למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.
- (יג) **נסף = ראש בהשך מתוך שרול קבוע. פרח = קרי בראש הממוקם על משטח העבודה או הכירום.**
- מערבלי (מיקסר) = ויסות מים לקרים/ חמים, בעזרת ידיות אחת.**
- רב-דרך (אונטרפיץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מלחצת /או לפיה בראש /או שנייהם.**
- (יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור לנייקת אויר חמ/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במיבש כביסה הפעול בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטה בעת תהליכי הייבוש נפלטה כמים אל מיכל איסוף המכיבר ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדין נפלט אויר חמ לחל הדירה בסמוך למוכנה.
- (טו) **יש לחתך בחשבון כי מערכת הספקת המים והנייקוז מתוכנים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברחים/מלחצות/פתחי ניקוז וכו').** שנייה מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) בגין ראש מלחצת דמי "גוף", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחין, שתח תא המלחצת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחזה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטה ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טו) **הואיל והשימוש באmbטיה הינו גם למלחצת וככל שרצפת האmbטיה אינה כוללת חיספום מונע החלקה, יש לנகוט באמצעותים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.**
- (יז) **כל שימוש הcriים לבישול נמצאים בסמיכות לחלוון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הколоלים מגנון לניקון זרימת הגז במקורה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.**

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביב (בחלקים יתכן ומשותפים לכל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקירה, במקומות וצורות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן ויחייבו התקנת CISI מבודד ואסתטי וייצור בליטות דמי או ארונות למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למציג מיini מרכזי /או מפוץ וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למבנה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למציג מיini מרכזי /או מפוץ, במרפסת שירות /או במסדרון /או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למבנה בגג עליון /או במסטור כביסה, /או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביב/מתדי כיבוי, (כל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת CISI מבודד ואסתטי וייצור בליטות דמי "עמודים או קורות" או "ספליט", בסמוך לקירות ותקרה /או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסמננו בתכנית המכר או שסומנו ומאלוציא תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לחתך בחשבון כי לפחות ביצוע פתחי הבניין יתכן וידרשו פתחי בונוסף, יש לחתך בחשבון כי לפחות, והנחהות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ولكن בדירות בהם יידרש ביצועفتحי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזקה.

- 3.6.2 חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לתקן ישראלי 579. כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכלול מפסק המאפשר לתוכנן מראש את זמני הפעלה(טימר).
- דוד למים חמימים בקבילות:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במרפסת שירות או בחלל מסתו כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 חיבור מים חמימים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (היל"ת-תיקון אוג'07). למעט לכיר נטילת ידים ואסלות.
- 3.6.4 ברץ "דלוי":** אין.
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמימים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגאל, PPR,S.P. דלוחין: פלסטי שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה מקורה הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניוטק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מוניים, פיקדון מלאי ותשומות נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמה לחיבור הגז, אותן ישלם הקונה *ישירות לחבר' הגז המורשתית ע"י* החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כוללה במחיר הדירה.

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

| אחר/ העורות | נק' טלוייזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סה"כ 3 נקודות | בית תקע כחם מעגל נפרד | בית תקע מוגן מים | בית תקע רגיל | נקודת מאור קי/ תקרה כולל מפסק | מקום |
|---|--|-----------------------------|---------------------|--|--|---------------------------------|
| - פעמוון + לחץ - איטרקטום - לחץ תארה ללבוי - קומת'/חדר מדרגות - لوح חשמל דירתי, כולל סגירה. (ניתן שייה בسمיכות לכינוס או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלוייזיה | -- | -- | -- | 1 | 1 | כניסה לדירה או מבואה |
| תוכן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת תריס | 1 | 1 (למזהן) | -- | 3 | 2 | חדר דיר ופינת אוכל |
| בפרוזדור באורך מעל 3 מטר או בפרוזדור הכלול פנית "ג", 2 נקודות מאור לפחות + מחלף. | -- | -- | -- | 1 | 1 | פרוזדור |
| מקומות השקעים, בת' התקע יהיה מעל משתת העבודה ככל האפשר ובהתאם لتכנון המטבח יותקן שקי' כוח נפרדים למדיה, לתנוז, למקרר וח"ק תלת פז' לכיריים | -- | 3 (תנור, מדיח, מקרר) | -- | 4 אחד מהם כפול, אחד מוגן מים בדרגת IP 44 מהם מוגן בדרגה גילה | 1 | מטבח |

נספחים א', ב', ג', ד'

| אחר/ העורות | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סה"כ 3 נקודות | בית תקע גפרד | כוח במעגל מגן מים | בית תקע מגן מים | בית תקע רגיל | נקודות מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | מקום |
|---|--|--|---------------------|--------------------------|--------------------------|--|-------------------------|
| | 1 | 1 | -- | 4 (שנים ליד המיטה) | 1 (כולל מפסק מחלף) | 1 (כורשינה הנוכחית פיקוד העורף התקן) | חדר שינה הוורים |
| לפי התקנות פיקוד העורף | 1 | 1 | -- | 3 | 1 (מוגן מים) | מןורה לפ' גהניות פיקוד העורף התקן | ממ"ד/ ח. שינה |
| + התקן קובץ דין הכלול מפסק לדוד המשמש במיקום עפ"י התוכן. | -- | 1 (בית תקע לתנור) | 1 | -- | 1 (מוגן מים) | חדר רחצה (אמבטיה) | |
| הכנה לנקיודה לאירוע מכבי + מפסק היכן שדרש שדרש (אם לא קיימן חילון לאויר החוץ) | -- | -- | -- | -- | 1 | | שירותי אורחים |
| -- | -- | 2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה) | -- | -- | 1 (מוגן מים) | מרפסת שירות | |
| כולל תריס شامل + פסק + מגנן פתיחה דינ. | -- | -- | 1 (מוגן) IP44 | -- | 1 (מוגן) | מרפסת שימוש | |
| צrichtת השימוש של המחסן תחובר לשער החשמלי הדרכתי אליו משויך המחסן. לחילופין כל המחסנים יחויבו למנונה משותף ונפרד לחmissנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן. להחלטת המוכר ועל פי בחירה | -- | -- | 1 | -- | 1 | | מחסן (ככל שהוזכר) |
| -- | -- | 1 (פקט הכנה למזגן) | -- | -- | -- | מסתו כביסה | |

הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודות מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיוסי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודות הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע גפרד (רגיל) = "ש��" בודד לחיבור מתokin חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנل אחד, נספור כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע גפרד (רגיל) מוגן מים: שקע בודד עם כיוסי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספור כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) נקודות מאור הדלקה כפולה= תאוור בלבד לאופן הדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאיםו תוספת לכמה נקודות המאוור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "ש��/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 חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודות טלויזיה/טלפון חזק/תקשורת (מחשב)= 3 נקודות ביחד (קומפלט) לחדר וכוללת נקודות טלפוןיה, נקודות תקשורת – בין מחשבים, נקודות טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- (ח) נקודות טלפון פנים (אינטרקום)= מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש מקום את נקודות האינטרקום במבואה 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.
- (ו) "הכנה"= באם לא צוין אחרת הכונה לצנרת ("שרול") וחותם משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מרכיב 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) **מחליפָה**= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים במרחק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

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

(יג) בדירת מגורים הכלול חיבור דירתי תלת פאזי תותן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוון לכיריים; הנקודה תחבר שירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחוווט בכבל 5 * 2.5 : הנקודה תכלול את כל החוווט לרבות בית השקע והmpsוק בלוח החשמל הדירתי.

(mobher כי ציוד ומתקנים לגביים יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באמ ציין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורך להסכם הרכישה).

חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. בחדר מדרגות גם מגנון שבת לתאות לילה קבועה.

גוף מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור מבואה קומתית: יש.

טלפון חזץ: נקודת התקשרות תכלול צינור וחוט משיכת מרכיב תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסה 55 מודול 1 כולל CISCO. פעמון: סוג: לחצן. צלייל: זמזם, או גונג.

אביזרי הדלקה/SKU: סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.

לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש מיקום: לפ' תכנון מהנדס החשמל. מפסק: יש. שעון שבת: אין.

נקודת חשמל לדוד מים, שימוש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.

גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינם כולל הזמן והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).

מערכת אנטרకום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה).

מערכת טלזיזיה נוספת טלזיזיה: הינה לחיבור לכבליים לקוילט טלזיזיה רב ערכיות (לא ממיר ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה לשירות לחברת הטלויזיה הרב- ערכיות אשר מספק שירות זה). לחילופין אנטנת צלהת מרכזית לבניין או למספר בניינים לקוילט שידורי ערך 1,2, 33 ורדי M.F (לא ממיר דירתי אשר יירchs ע"י הקונה מספק שירות זה).

3.7.11 מתקנים אחרים:

- אוורור חלל המחייב באורור מכני לפי תקנות יובצע ע"י מפסק חשמלי חיצוני (משותף) /או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

- מערכת לניטור ולבקרה של ציריך החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ורשות החשמל הישראליות ותאפשר הזרנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המittal ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.

הציג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש וגובהה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני ציריך האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עולותם הכספיות.

- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).

- ארון תקשורת כולל שקע.

- ארון טלפון/ טלזיזיה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 מיזוג אויר דירתי מיי מרכזiani.

1. הינה בלבד למערכת מיי מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוון למайдן בצמוד לחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר

פייזור אויר יעל וקצר לכל חלק הדירה;

בנוסף תבצע הינה למזגן עלי במד' באישור פיקוד העורף, הינה תכלול נקודת חשמל נפרדת הינה ישירה מלוח החשמל.

| | | |
|-----|--|--|
| | | צנרת ניקוז מים: מנוקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פועל בדירה. קצה הצינור בקיר ייגר במכסה. |
| | | מיקום המعبد יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון. |
| | | כל הכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר. |
| 2. | | ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאיד ועד המיקום המתווכן למעבה, שקו כוח מעגל נפרד 2.5*3 ניקוז המайдן למחסום רצפה או לניקוז מסטור הכביסה. מוצא "צמה" יכול הסורה באמצעות כיוסי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. |
| 3. | | התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרומות על קיר המסדרון. |
| 4. | | מיקום הכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. |
| 5. | | מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המعبد / המעלים. |
| 4.2 | | מזגן מפוצל: אין. ככל שעיל פי קביעת מהנדס מיזוג האויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בסוף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. |
| 4.3 | | מיזוג אוויר דירתית הנזון ממערכת מרכזית בבניין: אין. |
| 4.4 | | תנור חיים הפעיל בגז: אין. |
| 4.5 | | תנור חיים הפעיל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חיים הכוללת שקע מגן. (בחדרי רחצה). |
| 4.6 | | רדיאטורים: אין. |
| 4.7 | | קונקטורים חשמליים: אין. |
| 4.8 | | חימום תת רצפתית: אין. |
| 4.9 | | MITAKNIM אחרים: אין. |

| | |
|-----|---|
| 5. | *סידורי ציבוי אש ובתיות בדירה: |
| 5.1 | מערכת ציבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באמ' נרכש): יש. |
| 5.2 | גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. |
| 5.3 | מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף. |

* התקנת סידורי גילוי, ציבוי ובתיות אלו, לרבות חיוף/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ואו שיוסמנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכוניות.

| | |
|-------|--|
| 6. | עבודות פיתוח ושונות: |
| 6.1 | חניה |
| 6.1.1 | סך כל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת לאربעת הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין; |
| 9.1.1 | חניות שבתחומי המגרשים הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף מוצאות מהרכוש המשותף ויצמו לדירות או לשטחי המסחר לפי קביעתה הבלעדית של החברה למעט חניות מסוימות בתוכניות כרכוש משותף ככל שמוסמנות כאמור בסעיף 9.1.1 להלן. |
| 6.1.2 | חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: מצוי בתוכנית המכר. |
| 6.1.3 | גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלט או אבני משתלבות. |
| 6.1.4 | גישה לחניה מהכביש: יש. |
| 6.1.5 | מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר. |
| 6.1.6 | מחסום בכניסה למרתף החניה: אין. |

| | |
|-------|---|
| 6.2 | פיתוח המגרש |
| | בתוך המגרש תבוצע רחבה כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [פחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלאה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. |
| 6.2.1 | שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבני משתלבות/אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל. |

- 6.2.2 **משטחים מושפעים:** יש. חומר גמר: אספלט/ אבני משטלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). **צמיחה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל היפותה) גינון חסוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- חצר, מעל תקרת בטון מوتרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקה שורשים).
- 6.2.4 **רשות השקיה משותפת:** יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדך:** לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשיטה לא מגנן ולא מערכת השקיה.
- הערה:** סידור שיפורני ניקוז פנוי הקרקע בחצרות פרטיות (להרחבת מים משלבי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** ניתן גישהמה/ות, גז, ביוב ומים, חילול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא 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 בחזית/ות של המגרש:** חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות. בגובה ממוצע לפי תוכנית היפותה המאושרת.
- 6.2.9 **קומה עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** יש.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפעיתו /או בקומה תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמיקום המתווך בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידה הצורך תינוקת זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, צנרת אספקת הגז הינה בעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממוקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 6.3).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** אין.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים:** לפי דרישות רשותxicby והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתחים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשותxicby והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותוכלתן:** לפי דרישות רשותxicby והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשותxicby והנחיות ייעץ הבטיחות.

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

- 7.3 **אוויר מאולץ במרתף חניה:** ככל שידרש ע"י רשותxicby אש.
- 7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגו. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקצת אחד לכל הבניינים והוא בעליות חייה אלומיניום לפי תקנים תכנון ובניה ות"י 816.

| | |
|--|--|
| <p>7.7 מיטקנים אחרים: בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדירות בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובת הבניין מיוקם וכמוות: לפי תוכנית המתכננים והיעיצים.</p> | 7.7 חיבור המבנה למערכות תשתיות |
| | 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבת: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין. |
| | 8.2 חיבור לבירוב מרכזי: יש. |
| <p>8.3 חיבור הבניין לרשות החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.</p> <p>8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשות הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.</p> <p>8.5 חיבור הבניין לרשות תקשורת (טלוייזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).</p> <p>8.6 פיתוח כללי בתרוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.</p> <p>8.7 אצירת אשפה: יש (מכלים טמונה).</p> <p>8.8 פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.</p> | 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8 |
| | 9. רכוש משותף |
| | 9.1 תיאור הרכוש המשותף: |
| <p>9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפות בתוכנית המכר, ובכפוף להוראות הסכם המכר והנחהות הרשויות.</p> <p>9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמדים, פתוחה): יש;</p> <p>9.1.3 מחסנים שאין צמודים לדירות: לפי היתר בניה</p> <p>9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.</p> <p>9.1.5 מבואה (לובי) 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 מגנים דירתיים- ממ"דים.</p> <p>9.1.10 חדר דודים משותף: אין.</p> <p>9.1.11 מיטקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות / או משותפות) כגון: קולטי שימוש, וכל מיטקן אחר שתדרשו רשויות מוסמכת על פ' כל דין.</p> | 9.1 9.1.1 9.1.2 9.1.3 9.1.4 9.1.5 9.1.6 9.1.7 9.1.8 9.1.9 9.1.10 9.1.11 |
| | 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחום המגרש: יש. שטח ללא גינון: יש. |
| <p>9.1.13 מיטקנים וחילקים נוספים של הבית שהנים רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה / או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סמוך/ים.</p> | 9.1.13 |
| | 9.2 חלקים (באם קיימים) שאינן להוציאם מהרכוש המשותף: |
| | 9.2.1 חדרי מדרגות, (밀וט): |
| | 9.2.2 גישה לחניה משותפת. |

| | |
|---|----------------------|
| <p>9.2.3 לובי בקומה כניסה.</p> <p>9.2.4 לובי קומתי.</p> <p>9.2.5 גישה באמצעות מפתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- ככל שקייםים.</p> <p>9.2.6 גישה מחרד מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכני/ים (טכני/ים משותפים).</p> <p>9.2.7 חלק הגג – התפoso על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דוד, שימוש וכו').</p> <p>9.2.8 מעליות/יות.</p> <p>9.2.9 ממ"ק / מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).</p> <p>9.2.10 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.</p> | 9.3 בית משותף |
| <p>(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 שלל על הבית או שבעודתו להחיל על הבית מבטלו או משנה הוראה של התקנון המצוין המתייחס לעניין מן העניינים המנוים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחזזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) הוצאה חלק מהרכוש המשותף; (2) 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; <p>(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנוים בסעיף 3(א) יראהו, על אף האמור בחזזה המכר, כמו שהתחייב שהוראות התקנון המצוין לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.</p> | 9.4 |
| <p>9.4.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> <p>9.4.2 שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מציה הדירה הצמוד לדירה:</p> <p>כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> | 9.4 |
| <p>9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:</p> <p>חווק ובכפוף לאמור בחזזה המכר על נספחים.</p> | 9.5 |
| <p>9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:</p> <p>שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.</p> | 9.6 |
| <p>9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחזרו לרכוש המשותף):</p> <p>ambil Lagerung מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצח"ב ו/או מצינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.</p> <p>א. מקומות החניה בקומה הקרקע ובקומת המרתף שבתוחם המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.</p> <p>ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו ו/או הוצמדו לחכשי 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 השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף..</p> | 9.7 |

נספחים א', ב', ג', ד'

הוכר מתייחס לגורם לכך, שהפרויקט שיונה על מגש 221 ועל מגש 222 (להלן: "המרקען") ירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף בהתאם להואות הסכם המכר כאשר בគונת המוכר לרשות את כל הבניינים שיבנו על המקרקען כבית משותף אחד עם ארבעה אגפים וכל בכפוף בהתאם להואות דלהן ולהואות הסכם המכר ובכפוף לאישור הרשות שאישר רכושם ידרש לשם ביצוע הרישום ובכל זאת רשות מקרקיע ישראל והפקידת על רישום המקרקען.

א.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, שכביש הגישה המוטמן בתוכנית רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבפרויקט (להלן יקראו כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבפרויקט ייחדי: "כל היחידות שבפרויקט") וכל שטח אחר שמסומן / או יסומן ככל שיסומן בתוכנית רכוש משותף של כל היחידות שבפרויקט היה רכוש משותף של כל היחידות שבפרויקט ירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל היחידות שבפרויקט, אך חלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח כל יחידת המגורים שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל היחידות שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן.

ב.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקת: כולל ניקיון, תאורה- כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') כביש הגישה הנ"ל וכל שטח אחר שמסומן / או יסומן, ככל שמסומן / או יסומן, בתוכנית רכוש משותף של כל היחידות שבפרויקט,חויל על חוכריו כל היחידות שבפרויקט וחולקו בין חוכריו כל היחידות שבפרויקט כך שהמחיר למ"ר לעניין סעיף זה יהיה - סה"כ הוצאות האחזקת המסרח המשותף כאמור מחלוקת ל - סה"כ שטח היחידות המגורים שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, בירף 2 פעמים שטח היחידות המגורים כולל המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, כל יחידה למגורים בהוצאות כאמור יהיה מכפלת שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 1 כמו גם "הسطح לרוחות הדירות" שבבניין, ככל שיבנה, לא יהיו חלק מהרכוש כל שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, ב"מחיר למ"ר" כפול 2.

ג.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתוחם בנין 1 המוטmani בתוכנית רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 1 ובכלל זאת: הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן / או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן / או יסומן בתוכנית, רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 1 היה רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 1 וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין, אך חלקה של המסרח שבבניין 1 יחולק בין כל יחידות המגורים שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל היחידות המגורים שבבניין 1 כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 1 כבשנה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין, ויזממו בצדדים משותפים לכל חוכריו היחידות שבבניין 1.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקת: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין 1 כאמור וכן הוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"הسطح לרוחות הדירות"חויל על כל חוכריו היחידות המגורים שבבניין ועל חוכריו היחידות המסרח וחולקו בין כל יחידות המגורים שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל יחידות המגורים ומסחר שבבניין 1 כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכריו היחידות המסרח שבבניין 1 ישתתפו בהוצאות האחזקת והתיקון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אותן, ככל שהן משרתות אף אותן, ובכל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצוניים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקת ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקת ותיקון תשתיות ומערכות אלו יחולו על חוכריו היחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 1 ויחולק בין כל יחידות המגורים ומסחר שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל יחידות המגורים ומסחר שבבניין 1 כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן.

כן מוסכם, על אף האמור / או המשתמע בכל מקום אחר לעיל ולהן ובהסכם המכר, כי חוכריו היחידות המסרח בכל מקרה לא ישתתפו בהוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"הسطح לרוחות הדירות" וכל הוצאות*kushra* במעלית וב"הسطح לרוחות הדירות" וכן לא ישתתפו בהוצאות אחזקת ותיקון התאורה- כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, של הבניין.

ד.

הודע לרוש ווא מסכימים לכך, כי השטחים שבתוחם בנין 2 המוטmani בתוכנית רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 2 ובכלל זאת: הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן / או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן / או יסומן בתוכנית, רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 2 היה רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין 2 וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסרח שבבניין, אך חלקה של כל יחידה במבנה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן, לשטח כל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו / שיוכו להן, ככל שהוזמדו / שיוכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 2 כמו גם "הسطح לרוחות הדירות" שבבניין, לא יהיה חלק מהרכוש המשותף של הבניין ויזממו בצדדים משותפים לכל חוכריו היחידות שבבניין 2.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקת: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין 2 כאמור וכן הוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"הسطح לרוחות הדירות"חויל על כל חוכריו היחידות המגורים שבבניין ועל חוכריו היחידות המסרח וחולקו בין כל יחידות המגורים שבבניין 2 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים ומרפסות המקורות שהוזמדו

שהוצמדן / שייכו לה, ככל שהוצמדן / שייכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין 2 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שייכו להן ככל שהוצמדן / שייכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכר ייחידות המסחר שבבניין 2 ישתתפו בהוצאות האחזקה והתיקון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אוטם, ככל שהן משרתות אף אוטם, ובכלל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצוניים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקת ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקת ותיקון מערכות ותשתיות אלו יהולן על חוכר ייחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 ויחולק בין כל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 2 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שייכו לה, ככל שהוצמדן / שייכו לה, לשטח כל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 2 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שייכו להן ככל שהוצמדן / שייכו להן.

מן מוסכם, על אף האמור / או המשתמע בכל מקום אחר לעיל ולהן ובהסכם המכרכ, שטח הקולונדה המסומן בתוכנית המכרכ עצמאית משותפת בהוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"שטח לרוחות הדירות" וכל הוצאה אחרת הקשורה במעלית וב"שטח לרוחות הדירות" וכן לא ישתתפו בהוצאות הניקיון והתאורה כולל הוצאות החשמל בגין התאורה של הבניין.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף לאמר לעיל ולהן ובהסכם המכרכ, שטח הקולונדה המסומן בתוכנית המכרכ עצמאית משותפת של יחידות המסחר בלבד (להלן: "הקולונדה של המסחר") כמו גם חדר הדחון וחדרי הקרטונה יוצמדו בצדדים משותפים ליחידות המסחר וירשםו בצדדים משותפים של יחידות המסחר. חוכר ייחידות המסחר להם תזמוד הקולונדה של המסחר חדר הדחון וחדרי הקרטונה נאמר, ישאו בהוצאות אחזקת ותיקון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, וכו' ובהוצאות תיקון.

הוצאות אחזקת הקולונדה של המסחר, חדר הדחון וחדרי הקרטונה וכל שטח אחר שיוצמד בצדדים משותפים ליחידות המסחר (הוצאות אחזקקה: ניקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') יחולקו בין חוכר ייחידות המסחר להן הם יוצמדו, כך שלא יחולקו ייחידות מסחר ישא בחלקם בהוצאות אחזקתם לחיש שטח ייחידות המסחר כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שייכו להן, והואות מתאימות ירשםו בתקנון הבית המשותף. מוסכם כי במסגרת ההסכם לא יחולקו בדרכו ניקיון ואחזקת שטח הקולונדה, חדר הדחון, ככפוף לשינויו להן, והואות מתאימות ירשםו בתקנון הבית המשותף. מוסכם כי באמצעות רישום המכרכ, לא יחול שעיף בדרכו ניקיון ואחזקת שטח הקולונדה, חדר הדחון, חדר הקרטונה ובהתאם להוציאות לעיל ולהן ולהוציאות הסכם המכרכ, לא יחול שעיף בדרכו ניקיון ואחזקת שטח הקולונדה, חדר הדחון, ככפוף להוציאות לפיה חוכר ייחידות המסחר מתחייבים לדאוג לתחזוקת הקולונדה של המסחר, ובכל זאת ניקיון ותאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, וכן בהוצאות תיקונה וכל הוצאה אחרת הקשורה בה.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי בשטח הקולונדה תירשם על פי הוראות התב"^ע זיקת הנהא לצבור, מסומן בתוכנית המכרכ. הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי תוכנה של זיקת הנהא יקבע עלי ידי הוועדה המקומית באර שבע / או רשות מקרקעי ישראל ובכפוף לאישור והחלטת הרשות/ גופים שאישורם יידרש לקביעת תוכנה ככל שיידרש. זיקת הנהא תעוגן באמצעות רישום בלשכת רישום המקרקעין / או באמצעות רישום הוואה בתיקון / או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר והכל בכפוף ובהתאם להוציאות המפקחת על רישום המקרקעין / הגופים השונים שאישורם יידרש (להלן "יקראו הוועדה המקומית באר שבע, רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעת על רישום המקרקעין והרשות/ גופים השונים שאישורם נדרש לצורך ביצוע פעולות ורישומים שונים: "הגופים המאשרים") ובהתאם להוציאות התב"^ע.

הודיע לקונים כי על אף האמור לעיל, יתכן כי שטח הקולונדה כולל / או חלקו לא יהווה ולא ירשם בצדדים משותפים של יחידות המסחר כולל / או חלקו אלא כרכוש משותף / או בצדדים משותפים אף של יחידות המגורים שבמגרש 221 כולל / או חלקו / או כל חלקו וזהת בהתאם לדרישות הגוף המאשרים כולל / או חלקו.

מן מוסכם על הצדדים, כי אף אם שטח הקולונדה כולל / או חלקו יהווה רכוש משותף וירשם כרכוש משותף של חוכר ייחידות המגורים והמסחר שבמגרש 221 כולל / או חלקם או יהווה צמידות משותפת של הניל / או אף של חוכר ייחידות המגורים שבמגרש 222 כולל / או חלקם, יחולו הוצאות אחזקתה של הקולונדה של המסחר כאמור על חוכר ייחידות המסחר בלבד ובהתאם לאמור לעיל.

הודיע לקונים כי חוכר ייחידות המסחר מתחייבים, שלא להסביר ולא להרשות / או לעשות כל שימוש ביחס ליחידת המסחר: לדיסקוטק / או מועדון לילה / או פאב. סעיף זה ירשם בתקנון הבית המשותף בכפוף לאישורה של המפקחת על רישום הבתים המשותפים / או להעורתיה.

הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי המוכר יהו רשות לצייר בא' המסחר (בא' המוכר היוו אנשים המעניינים לגשת ליחידות המסחר, כולל / או חלקם) במקרקעין להולי רגלי וככל רכב בכביש הגישה לחניות המסחר וכן זכות מעבר במקרקעין לצייר בא' המסחר מחניות המסחר דרך המעברים המאפשרים מעבר מחניות המסחר לקולונדה וכן מחניות המסחר ועד לככיש המוביל לרחוב בו מצויים שטח המסחר / או בכל מקום אחר במקרקעין, לפי החלטת המוכר. ככל שהמוכר יחולט ליתן זכות / או זכויות מעבר כאמור היה רשיין המוכר לעגן זכויות מעבר אלו באמצעות רישום זכות מעבר / זיקת הנהא לבשחתת המקרקעין / או בכל דרך אחרת, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף ובהתאם להוציאות הגוף המאשר הרלוונטיים, אשר יובהר כי ככל שהמוכר יחולט ליתן זכות / או זכויות מעבר כאמור ולעגן זכויות אלו באמצעות רישום / או כל דרך אחרת כאמור ולא ניתן היה מכל סיבה שהוא לא ניתן לרשום זכות מעבר / זיקת הנהא לבאי המסחר כאמור, היה רשיין המוכר לרישום זכות המעביר / זיקת הנהא לצייר. ככל מקרה אפשרו הקונים לבאי המסחר לעبور בשטח המקרקעין כאמור לעיל, אף אם מכל סיבה שהוא לא תירשם זכות מעבר / זיקת הנהא כאמור.

הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי רמתה הכנסיה והיציאה להחניון התת קרקע שיבנה במקרקעין, המצויה בתוכמי מגרש 222 וכן החניון התת קרקע (החניון התת קרקע היינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקירות של החניון והעמדים שבו, ככל שיהי', אך למיעט החניות והמחסנים ככל שיבנו / או נבנו בו אשר יהיו בעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשוי בין היתר למכורם / או להציגם למוי מרכשי ייחידות המגורים בכל אחד מהבנייה שבספרוייקט) המסתומים בתוכניות צמידות משותפת של כל ייחידות המגורים בכל הבניינים שבספרוייקט יוצמד בצדדים משותפת לכל ייחידות המגורים בכל הבניינים וירשם בעות רישום הבית המשותף צמידות משותפת של כל ייחידות המגורים בכל הבניינים שבספרוייקט.

הוצאות אחזקת רמפת הכנסה והיציאה לחניון התת קרקע (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסתומים בתוכניות כמצדיות משותפות של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמוסמן / או יסומן, ככל שמוסמן / או יסומן, בתוכניות כמצדיות משותפות של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, ויחולקו בין כל חוכר יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, יחולו על חוכר יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, ויחולקו בין כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, בתואם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו לה, ככל שוואצמאן / שיוכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט (כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שוואצמאן / שיוכו להן).

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 3 המסתומים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 3. ובכלל זאת: מעליות הבניין, הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבאות וגג הבניין וכל שטח אחר שמוסמן / או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 3, היה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה במבנה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו לה, ככל שוואצמאן / שיוכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שוואצמאן / שיוכו להן).

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף ליחידות המגורים שבבניין 3 כאמור יחולו על כל חוכר יחידות המגורים שבבניין ויחולקו ביניהם בהתאם לחלוקת ברכוש המשותף כאמור.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 4 המסתומים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 4. ובכלל זאת: מעליות הבניין, הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבאות וגג הבניין וכל שטח אחר שמוסמן / או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 4, היה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה במבנה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו לה, ככל שוואצמאן / שיוכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שוואצמאן / שיוכו להן).

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף ליחידות המגורים שבבניין 4 כאמור יחולו על כל חוכר יחידות המגורים שבבניין ויחולקו ביניהם בהתאם לחלוקת ברכוש המשותף כאמור.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם / או חלקם / או בשטח החניון התת קרקע, מגרזי / מים, חדרי / חשמל, חדרי / דוחסנות, צבורי / גז, חדרי / גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחוור, חדרי / אשפה / או מכלי אשפה טמונהם וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים בפרויקט כולל / או חלקן / או את יחידות המסחר שפרויקט כולל / או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שבינה, יוצמד במצדיות משותפות ליחידות המגורים וליחידות המסחר אותן הוא ישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף, המבנה יהיה רכוש משותף של כל היחידות שפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף של כל היחידות שפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו לה, ככל שוואצמאן / שיוכו לה, לשטח כל היחידות שפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שוואצמאן / שיוכו להן).

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על חוכר יחידות המגורים ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו לה כל שוואצמאן / שיוכו לה, לשטח כל היחידות אותן הוא משמש כשל ממשר לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת לעיל ולהן ובמהסם המכר.

הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות / או להקים מערות / או מתקנים / או תשתיות אשר ישמשו את יחידות המגורים שפרויקט כולל / או חלקן / או את היחידות המסחר שפרויקט כולל / או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות גז, מערכות טכניות אחרים, והכל לפי שיקול דעתנו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, האיכות הסביבה, משרד העבודה (בענין הגז), הרשות המקומית והרשויות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם / או חלקם / או בתוך החניון התת קרקע / או בשטחים שהוצמדן ליחידות המגורים / או המסחר כולם / או חלקם / או בשטח הרכוש המשותף / או בכל שטח אחר במרקען.

כל שיבנו בתחום מי המבנינים / או החניון התת קרקע שיבנו במרקען כולל בשטח מצדיות משותפות / או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי במצדיות מיוחדת מגרזי / מים / או צברוי / גז / או חדרי / משבותן / או חדרי אשפה / או מכלי אשפה טמונהם וכוי אשר ישמשו גם חוכר יחידות אחרים בפרויקט יבהיר כי בכל מקרה תינוקות זכות שימוש, זכות מעבר (בשיטה הרכוש המשותף של הבניין / או בשטח המצדיות המשותפות / או בשטח המצדיות המיוחדת בו הן מצויות / או בשטח כאמור אשר היה צריך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) זכויות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכר היחידות האחרים שהשתח בו הם מצויים אינו שטח המשור להן באופן מלא או חלק. זכויות אלו יועגנו בתקנון הבית המשותף / או בכל דרך רישומית חוקית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

חברה תהיה רשאית להציב מערכות ומתקנים שונים ובכלל זאת מערכות מדפים, מפרידי שומנים, מערכות מיזוג אויר ולהעביר תשתיות שונות ומערכות שישמשו את היחידות המסחר כולם / או חלקן / או את היחידות המגורים כולם / או חלקן / או צדדים שלישים אחרים, בשטח הרכוש המשותף / או בשטח המוצמד במצדיות משותפות ליחידות המגורים כולם / או חלקן / או בשטח המוצמד ליחידות המסחר כולם / או

חלקן / או בשטח המוצמד ליחידות המסחר ו/ו יחידות המגורים כולן / או חלקן, ובכלל זאת על גגות הבניינים שבפרויקט כולם / או חלקם, בשטחים המוגנים וכן בכל שטח אחר בפרויקט, ובכל זאת בשטחים המוצמדים לדירות מסוימות / או ביחידות המגורים, / או ביחידות המסחר ובשטחים המוצמדים להן, כאשר חוכר יחידות המסחר ו/או מי מטעם / או חוכר יחידות המגורים / או מי מטעם / או אנשי מקצוע שונים / או נציגי חברת החשמל / או נציגי תאגיד המים / או נציגי חברות בזק / או הקבלים / או כל גוף / או רשות אחרת שירשה לצורך תחזוקת והתקנת מערכות / או תשתיות שבנו / או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט לשם התקנתן לעבור בשטח הרכוש המשותף / או הוצאות הקשורות לפוי העניין וככל שטח אחר בפרויקט לשם התקנתן מערכות אלו / או תיקון / או פועלן. כן יאפשרו הקונים למוכר / או לבני יחידות אחרות / או למי מטעם גישה לכל צמיחה שבשתת המקראן (למעט צמיחה בשטחים שהוצעו לייחידה מסוימת בלבד ככל שהוצעו) וכל מתן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד למוכר / או כל שטח אחר במרקען.

הוראה בעניין זכות המUber של חוכר כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכל בתכנון הבית המשותף והכל בכפוף בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקראן.

דוע ל Kunim והם מסכימים לכך, כי בគונת המוכר להקים בינויים 1,2 מערכות מדפים אשר ישמשו את יחידות המסחר כולם / או חלקם לפי החלטת המוכר וימוקמו בפרק מותאים בכל אחד מבינויים אלו, ופתח היציאה של מערכות אלו יהיה בגות בניינים אלו לפי העניין כאשר הודיע ל Kunim כי למערכות המנדז' שיבערו בפרק יהיו פתוחי שירות ובקורת בקומות הבינויים כולם / או חלקם במיקום שיקבע על ידי המוכר הוצאות אחזקה ותיקון מערכת המדפים והפיר בו הם מצוים תחול על יחידות המסחר אותן ימשכו בחלקים שונים (1/ מס' פיר שייעוד לכך על ידי החברה כולל הרשאה להצבת חלק המערכות שיוצבו על גגות הבינויים.

על אף האמור לעיל / או בכל מקום אחר לעיל ולהן ובהסכם המכר ובפרט שניים בדריכי הגישה / או במיקום חניות המסחר / או ככל שהמקראן רישום המקרהן / או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשות את הבתים המשותפים לפוי שיקול דעתו הסביר ובכל זאת לקבוע את אופן חלקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדה / או חלקת שטח המקראן שנקבע לעיל ולהן ובהסכם המכר שיהו וירשו צמידות משותפות, את אופן אחזקה הרכוש המשותף / או צמידויות המשותפות / או כביש הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר כך שייתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נוותנים הסכמתם לכך.

יד. הוודע ל Kunim והם מסכימים לכך כי:

1. לחוכר כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקען לכל אחד מהבנייהים שיבנו על המקראן לצורכי מילוט / או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתכנון הבית המשותף.

2. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדירות בקומה בעלות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחסה אחת רכש ממקום חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סוג קבוע בפתח זה, וכי בעת חרום יאפשר את המעבר היחידה אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המוכר של היחידה בה הוא מצוי.

3. הוצאות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחולו כולם למונה חשמל אחד או במספר מוגני חשמל נפרדים / או יותקן מונה נפרד לכל מחסן / או יחוור המחסן למונה הדירתי של היחידה אליה הוצמד / שיור המחסן והכל לפי החלטתו ובחרותו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור חיבור עבר צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכר היחידות להם שיור / הוצמד מיחסן מבין מיחסנים אלו.

4. בשטח המוסומן בתוכנית המוכר כ"שטח טכני למוכר" ימוקמו מוגני מגנטים ומוגני מקרים ומערכות טכניות אחרות לפי החלטת המוכר השטח בו ימוקמו המונעים הנ"ל, יוצמד ליחידות המסחר כולם / או חלקן, לפי החלטת המוכר.

על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהן ובהסכם המוכר על נספחיו, הודיע לרוקחים והם נוותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא כולל:-

1. מחסנים / או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניה רכב למעט חניות הנכדים, חניות האופניים וחניות האופניים הממוסומות בתוכניות המוכר כרכוש משותף / או צמידויות משותפות, ככל שஸומנות.

3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.

4. חלקים / או משטחים במלואם / או חלקם בקומות הנקה, חלקים בקומות הנקה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירצו), וחלק/חלקים מהגג/אגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבניה וע"פ החלטתו של המוכר.

5. שבלי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיים.

6. מרפסות ומסתורי כביסה.

7. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירותים / או יחידות מסחר.

8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירותים / או חדרים משותפים לחלק מחוכר היחידות, כגון "השער לרוחות הדירות" וכו', ככל שיבנו.

9. המוכר יהא ראש עפ' שיקול הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה / או יחידות מסוימות כפי שמצוין לעכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלקלו ו/or ואורות הסכם המכר.

טז. דרך הרישום של הבעית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי ההוראות דלעיל ושלהן ווראות הסכם המכר וואת בכפוף לכל תיקון זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רשום המקראען /או משרד הבניין והשיכון /או עיריית באר שבע /או הוועדה המקומית לתכנון ובניה /או כל גופו רגולטורי אחר.

יבוחר כי כל האמור לעיל וلهן ובהסכם המכיר בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חילוקת הבעלות המשותפת כפוף לאישור המפקחת על רישום המקראein ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס לדליעל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקראein ומשרד הבינוי והשיכון. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל וلهן ובבוסכם המכיר בקשר עם רישום הבתים המשותפים ומתקנים השונים ליחידות ובינויים שבפרויקט ובענין נובען מחלוקת הוצאות אוחזתם בין חוכריה החירות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקראein. ככל שדרר רישום זו לא תואשר על ידי המפקחת על רישום המקראein / או משרד הבינוי והשיכון / או כל רשות אחרת לה סמכות בענין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. קר שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נובען מסכמתם לכך

למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה / או לפיתוח בפרויקט / או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתי ית. המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידות המscatter לחושך, לרבות הזכות לתוכנן / או להמשיך לבנות את יתר חלקיו הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות לתקנת ובנייה תשויות שונות בתחומי הפרויקט, בבניינים בפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצדדיות המשותפות, ביחידות המאגורים ובצמוד להם, ביחידות המscatter ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הד"רים בפרויקט בגין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שייהי, וביחס לצמדיות המשותפות לכל שייהו וביצוע כל פעולה בנייה / או פעללה רישומית ואחרת בגין תשויות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מוכזיות אחרות ככל שייהי קיימים / או בפרויקט, ובכלל זאת קביעות ורישום זיקות מעבר / או זיקות האהא / או זכויות שימוש / או כל זכות אחרת לטובת חוכר היחידות כולם / או חלקם בפרויקט / או לטובת צדדים שלישים אחרים על חלק / או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצדדיות המשותפות, על יחידות המאגורים והצמוד להן כולם / או חלקן, על יחידות המscatter והצמוד להן כולם / או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם / או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבועלות / או חכירה של הרשות השונות / או חברות חשמל / או חברות הגז / או חברות המים / או כבוי אש / או הג"א / או איכות הסביבה / או הרשות המקומית.

ו'. הודיע לנו נomics וכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף / או הצמ"דיות המשותפות / או הצמ"דיות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכיר כרכוש משותף / או הצמ"דיות משותפות / או אחרות / או מתקנים ומערכות שברופיקט, יועברו לבועלות / או חכירת עיריות באר שבע / או הרשותות השונות / או חברת החשמל / או חברת הגז / או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, / או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי לתקנת מתקנים ותשויות שונות בשטח המקרקעין / או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אקלואס / או כתנאי למתן טופס האקלואס / או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודיע לנו נomics ומיטים לכך, כי על הרכוש המשותף / או הצמ"דיות המשותפות / או הצמ"דיות אחרות וכל שטח אחר במרקען יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין / או הבניינים / או חלק מיחידות שבבנייה / או במבנה / או הפרויקט כולל / או חלקות סמכות.

כ. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובhosכם המכיר, יובהר כי חברות החשלם, תאגיד המים, חברות הגז, הרשות המקומית ואו כל רשות אחרת, לא שותפות בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם הזכיות מכל מיין ווגם שהוא במקרקען.

הודע לקונים, כי יתכן והח日后 בפרויקט, כולל / או חלקו, יסוף מחרד הטרפו שייבנה במגרש סמוך ובתקנון הבית המשותף יירשם הוראות בעניין, ככל שיידרש רישום על ידי חברת החשמל / או מי מהגופים המאשרים, כאשר תוכן ההוראות יקבע אף הוא על ידי חברת החשמל / או על ידי מי מהгופים המאשרים.

עוד הודיעו ללקוחים והם מסכימים בכך, כי בשטח המקרקעין יתכן ויקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפו") אשר יספק חשמל עבור הבניין /או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים /או כל צורך אחר הכל לפ' שייקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשותות, וכי מיקומו של חדר הטרפו יקבע ע"י החברה. הרוכש מאשר כי ככל ובשטח המקרקעין יוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרפו, יודיע לו כי ביחס לחדר זה ותשתיות כבלי החשמל וכן יצורף לתקנון הבית המשותף תקנון חברות החשמל ובכלל זאת ירשם חדר הטרפו בערך רישום הבית המשותף בחכירת חברת החשמל וכן יצורף לתקנון הבית המשותף תקנון חברות החשמל שינויס על ידי חברת החשמל /או מי מטעמה שייכלול הוראות לפחות דרישת חברות החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, הזכות של חברת החשמל להנחת צנורת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשתחים כפי שייקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשילוחיה, לקלניתה, ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יומן ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן בערך רישום הבית המשותף ייקבע בתקנון הבית המשותף כי בחוכר/בעל חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלומים מסוים ועד בגין הרכוש המשותף /או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות החחזקה והניהול מכל מין וכך שהוא של הרכוש המשותף /או כל צמידות משותפת /או כל שטח אחר בפרויקט לרבות הוצאות שוטפות /או עדויות /או חד פעמיות וזה את אף אם בערך רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפו חלקים מהרכוש המשותף /או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברות החשמל.

כא. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלויזיה והכבלים, מערכות הביבום, שוחות הביבום, ביריות למשינה, ארוןות חשמל וסתעפויות למשינה, מערכות טכניות למשינה, ציורות למשינה, משבים וכו' השיכים / או משמשים גם / ואו רוק בעלי ממכרים אחרים בבניין / או בבניינים / או חלק מהם / או את הפוקיקט כולו / או חלקו / או חלקות אחרות, יתברר / או ימוקמו ברכוש המשותף / או בצדדיות המשותפות / או ביחידות המסחר / או ביחידות המגורים / או בשטח הצמוד ליחידות המסחר / או ליחידות המגורים / או בשטח

בו יש להם זכויות מעבר /או זיקות הנאה /או בכל שטח אחר במרקען בין בני ובין בלתי בני, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הকונים יאפשרו למוכר /או לחוכר יחידות אחרות /או למי שיושא מטעם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוא/orה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

כב. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, העורות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא זכויות מעבר על המקרקעין כולם /או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם /או חלקם ולהעביר זכויות בחלק המקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין /או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין /או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט /או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם /או חלקם /או של בעלי חלות סמכות למרקען /או כל זכויות אחרות והקונים נונחים הסמכתם

כג. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, כי במרקען יבנו בין היתר, חדרי משבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.8.9- 8.9.כב לעיל ובכל מקום אחר לעיל ולהן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשות התקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם וככל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, אישור שימוש בשטח הסמור אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל /או תקשורת בהיחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שי'בנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

כד. הודיע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במרקען, על חיזית הבניינים /או בכניסה לבניינים /או בכל מקום אחר במרקען, שלטים פרסומיים /או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט /או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שידרש. גודל השלטים כמו גם מידותם והכיתוב שייהי עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שי'יו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תלולים אגרות ומיסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלואים תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האיכלאום תהיה רשאית מנציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העליונות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלענינו הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה דין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה פועל להסרו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שי'חולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.

כה. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום הוראות דלעיל ולהן הוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיים האמור בסעיפים 13-13 כד וכן בסעיפים 13-13 לט, 13-13 מ על תתי סעיף להסכם המכר.

כו. הודיע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במרקען, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שי'תווסף למרקען לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שייתווסף ככל שי'תווסף לאחר מכירת כל היחידות שי'בנו בפרויקט, יהיו בעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום חתימת הסכם זה) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לנידן/להעביר ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שנמודיע יוציאוון הינו לאחר שהמוכר מכיר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במדינה ונוטרו במרקען אלא אם כן השair המוכר בחזקתו יחידת דיר או יחידות מסחר.

כז. הוקונים נונחים בזאת את הסכמתם המפורשת והבלתי חזורת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהן ובהסכם המכר, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים להתחום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 16 להסכם המכר.

כח. מבלי Lageru מכלליות האמור, כולל התקנון, בין היתר, הוראות כאמור להלן:

1. הוראה כי כל חוכר יחידת מסחר יהיה רשאי להתקין שלטים על חזיות יחידת המסחר במקומות שתוותר הצבתם על פי הוראות התב"ע ובכפוף לאישור הרשות השגת התיירות להצבת שליטות, אם דרישים, יחולו על חוכר יחידת המסחר בלבד. מוסכם כי רוכש יחידת המסחר ישא בכל עליות האגרות וההיטלים שי'חולו בשל התקנת שלטים כאמור.

2. הוראה לפיה חוכר יחידת המסחר לא יהיה רשאי להציב אנטנה סלולרית ביחידת המסחר /או בכל שטח אחר בפרויקט.

כט. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו בין רוכש יחידות ביחידת האחרות בפרויקט /או בכל חלק הימנו שייעד על ידי החברה להיליל בבית המשותף, הוא ינאג בכל הנוגע לרכישת המיעוד להיות רוכש משותף /או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ולהן הוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט /או הבניין כבית משותף.

לו. כל עוד לא ירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהן הוראות סעיף 13 להסכם המכר בשינויים המחויבים.

לא. מבלי Lageru מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנוהג מנהג בעליים בכל השטחים שפרויקט, בין בניים ובין בלתי בניים, ולערוך לגבייהם כל עסקה /או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכר, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיה מנת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכר היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

לב. אם איזה מבין המחויקים, אשר יבואו בגעלי הרוכש על פי הסכם המכר, יפר הוראות הסכם המכר, תהיה לחברה עילית תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת למש את זכויות התביעה בנסיבות אלו,

הרכש מתחייב בזאת באופן שלא להתנגד לכל מעשה / או פعلاה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה לעלalg. והמלן ובהתאם להוראות סעיף 13 להסכם המכיר בכל דרך שהוא, כל זאת מבלי לגרוע כלל הוראה אחרת בהסכם המכיר. ידוע לручש כי
בנסיבות אבדון שלולא היו קיימים חוקרים חוץ מלבריאותם סעיף זה יושם 13 ל��כום המכיר.

לד. רישום התקנון המופיע בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהוראות הסכם המכבר ובכפוף לכל תיקון שידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים /או מי מבין יתר הגוף המאשרים הרלוונטיים והקונים נווגנים הסכמתם לכך.

| חתימת המוכר | תאריך | חתימת הקונה |
|---|--------------------------------|--|
| מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף. | טבלאות זיכויים טבלאות שטחים | טבלאות זכויות טבלאות שטחים טבלה ג' טבלה ב' טבלה א' |

גנשוף א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- | | | |
|--|--|------|
| | <p>10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידת לא קטן מ- 1:50 ה כוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצונית) של הדירה.</p> <p>10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידת לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימן הרכוש המשותף בקומה.</p> <p>10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידת לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימן הרכוש המשותף בקומה.</p> <p>10.1.4 תכניות קומות כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרتفע בקנה מידת לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימן הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידת 1:200.</p> <p>10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידת לא קטן מ- 1:100.</p> <p>10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בנייה בקנה מידת 1:250 ה כוללת סימן חצר משותפת וגינון צמודות.</p> | 10.1 |
| | <p>10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזקה ושימוש לכל המערכות וחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:</p> <p>(א) פעולות שוטפות לתחזקת כל רכיבי הדירה על גימורם.</p> <p>(ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטرومכניות וכיוצא באלה.</p> <p>(ג) תדירות ואפיקוון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.</p> <p>(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצור/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.</p> | 10.2 |
| | <p>10.3 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה במבנה⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:</p> <p>(א) פעולות שוטפות לתחזקת כל רכיבי הבניין על גימורם.</p> | 10.3 |

נספחים א', ב', ג', ד'

(ב)

תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג

(ג)

אויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

(ד)

תדרות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.

(ה)

מפורט טכני ותעודות אחירות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצורן/ ספק ומספר טלפון לצירת קשר.

(ו)

רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסים מיליה.

תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות

וממערכות אלקטرومכניות במבנה ובפיתוח. המוכר י|ץ
| |
רף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור

למסור אותן לנציגות הזמןית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

^(ט) סרב הרוכש אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומר היגיון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמدة בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן להרכשים אחרים לרבות נציגות הבית / או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – העורות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלacons יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבנייה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצור או תוכחת חזץ,
3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3 תש"ע-2010): מיתקן אנטנות לקליטה משותפת (אקס'ם) ומיתקן אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אקס'א).
4. הועודה המקומית רשאית לפטר את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטה שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לפחות שידורי חובה ללא תלות.
5. הודיעו לקונה כי יודע לו שטח גינון /או שטחו מסעה/חינה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרتف, ששתחי התקירה האוטומטים עלולים להינזק /או להיפגע עקב פעולות שתיליה /או הריסה /או בנייה /או התקנת מערכות /או פעולות כגן אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקירה על מרכיבה, כגון שינוי ניקוז /או פגיעה באיטום המרתף או כבומה. /או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סכן לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחים בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיוןן חרקיים.
6. מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נשאים, קירות בטיחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן יתכן מעברמערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקירות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו', מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידה לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות /או שיפולים לא בוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. חל איסור חמוץ לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפלוטים ריחות חריפים או רעלים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

1. החלטת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסירה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למיתקן תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לח:rightה במידות אלו.
2. במחסנים (ככל שקיים), שירכשו ע"י הדיריים יכול שייהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כל הבניין.
3. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האויר באם יותקנו באזורי תליית כביסה, מקטינים החל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
4. מערכות מיזוג האויר יספקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) BdB60, במרחק של 1.5 מ' מمفוח פליטת אויר חמ במקום בו היחידה מוצמת, וכן בולמי רuidות תחת רגלי המתקן/ים.
5. לצורך מעבר תעלות מיזוג האויר, יש לנקות בחשבון מיקום מערכות ככל שallow קיימות (ଘגורות, עמודים, תאוור, מתחים וכו').
6. מיקום מערכות גלי עשן/אש ומתחז' כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום /או לשנות מיקומם.
7. בתקופת הבדיקה והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים זרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזקה.
8. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקובלן יבחר מזמן אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לroxsh לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקובלן.
9. חשוב להדגיש כי יש לאוור המרחב המוגן, באופן תקין לפחות השלישי הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה ואות על מנת לסלק שרידי גז ראנון אשר עלול להימצא בארגטטים (חצץ), המופק מבטון האדמה והמנצוא בקירות הבטון שהם עשויי המרחב המוגן.
10. יתכו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כל הדירות במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויעצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות מכר.

11. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן וועברות צנורות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השិיכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזקה וטיפול לפני העניין, על כל המשטמע לכך.
12. יתכן ובאותה ממדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדיירים בקומה בעיטות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
13. **בעת שימוש רגיל בממ"ד**- אם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאויר חזיר ("4"-8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתווחה 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 מרוחה של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיות

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיואשרו ע"י הרשות.
2. מיקום צבורי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול בתחום, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט /או גראנוליט, מושפעות באופן טבעי מתחזיות סמיימות /או תרמיות ולכן יתכונו סדקים צעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מגע בטיחותי /או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
4. נסעה ברכבים קבועים על שבילים, מעברים ואפיקו דורכי נסעה המרוצפים בארכוי "בן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות ברצוף זה. יתכונו שינוי במספר מקומות החניה ומייקם בהתאם לצרכי התכנון /או אישור הרשות ובכל מקרה הזכות להרוכש לא תיפגענה.
5. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכונו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחולקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשות.
6. אסורה כניסה לרכיבים המונעים בגז פחמייני (גפ"מ), למרוף החניה.
7. בוגוסף חל איסור חמוץ להתקין /או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמייני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.
8. במקרה של סטייה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפורט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגבינה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
9. כמו כן, במקרה של סטייה בין הוראות החוזה /או הוראות הדין /או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגבינה ההוראות.

רכיב טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הנום אך וرك הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מהיר למשתכן מהדורה 10 - 12.12.2016.
2. המחרירים הננקבים לעיל אינם כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון של רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלהן, על רצונו לנצל זכותו לזכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
4. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי לא יאשרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשות, בחוק ובתקנים /או פוגעים בביטחון/ או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלאס.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובוחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנורות לחשמל/תקשורות/מים/ביב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בניינים והסתמיימה התקנתם, יחשבו כסיסום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכאר לעניין הودעת רוכש על מימוש זכותו לזכוי מהאמור במפרט המכאר.
8. במקרה של ציון פריט מתומחר לזכוי בנספח זה ושאיינו מצוי במפרט המכאר, לא יינתן כל זיכוי בגיןו.
9. מימוש הקונה בפועל את זכותו לזכויים, מהפריט/ים המתומחרים והמפורט בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השימוש שבע קונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכאר.

מקרה:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחורה+ עבודה.

פריט - פריט אחד בלבד.

נושא: ארוןות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

| ס.ה"כ | כמות | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | יח' | חומר/ עובדת | תיאור | סעיף במפורט המכר |
|-------|------|-------------------------|-----|----------------|---|------------------------|
| | --- | 4,881 | --- | קומפלט | זיכוי לככל ארוןות המטבח 5 מ"א (כולל ארון תחתון/עלון, משטח עבודה, 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/ עובדת | 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 למקלחת, לפי התיאור במפורט המכר. | 3.6 |

הערות :
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

נושא: חשמל/תק绍ורת- מחיר בגין זיכויים/חייבים

| ס.ה"כ | כמות | מחיר ליח' בש"ח | יח' | חומר/ עובדת | 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/תק绍ורת:

1. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפורט המכר.
2. מחיר המחרירן חשמל/תק绍ורת מתיחסים לזכאים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

