מפרט מכר

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

מחיר למשתכן

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

שם הפרויקט:	אודם על הפארק
דירה מדגם:	D1+D2
מס' חדרים:	4 חדרים

בניינים:

בניין	קומה	דירות
1	1-5	1,4,5,8,9,12,13,16,17, 20
2	1-6	1,4,5,8,9,12,13,16,17, 20,21,24

מגרש מס':	221

תאריך: 03.01.19

אבני דרך מחיר למשתכן פרויקטים בע"מ

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים 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 לתכנון השלד.

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

סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1 : גובה הדירה.
סעיף 3.2 : (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3 : ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4 : מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5 : (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6 : (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7 : (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1 : חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2 : פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1 : מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3 : אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4 : מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5 : מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6 : תיבות דואר.
סעיף 7.7 : מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1 : תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2 : חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12)
סעיף 9.3 : בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4 : שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5 : סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6 : שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7 : החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

שם האתר: הפארק, באר - שבע **דירה מדגם/מס' חדרים:** D1+D2 – 4 חדרים

דירה מס': __

קומה: __

מחסן מס': __

חניה מס': __

בנין מס': __

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכוים שונים)

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: אבני דרך מחיר למשתכן פרויקטים בע"מ (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת.ז** _____

_____ **ת.ז** _____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

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 מקרקעי ישראל .

2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים **תחילת תקופת החכירה**: 3/4/2017

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

4. **בדירה**: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור).

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: _____המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה –

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

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

(2) "**פניו החיצוניים של קיר חוץ**" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

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

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח**[1]: _____ **מתוכה מרפסת השמש מקורה** (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד)**, בשטח**: ככל שמסומן בתוכנית המכר.

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

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

6.4 **מרתף דירתי בשטח**[3]**:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח**[4]: אין.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. יתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "**מרפסת שמש**" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/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 בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל 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 בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

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

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

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

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

טלפון: 08-6270689 **פקס**: 08-6209126 **כתובת**: אליהו נאוי 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 ואביזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגורים רב משפחתי. הבניין הינו אחד מתוך 4 בניינים שמספרם 1,2,3,4, שייבנו על מתחם משותף במגרשים (221,222), בקומת המרתף יבנה חניון משותף למגרשים 221 ו 222. בקומת הכניסה של המגרשים יבוצעו אזורים עם פיתוח סביבתי משותף לשימוש כל הבניינים במתחם. בקומת הכניסה של בניינים 2+1 (מגרש 221) ייבנו חנויות למסחר והכל כפי שמופיע בתכניות המכר ומפורט בהסכם המכר ובסעיף 9.8 על תתי סעיפיו למפרט זה.

1.2 **בבניין**: 29 דירות למגורים, בבניין, דירות(*), חנויות למסחר בקומת הכניסה.

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

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

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת קרקע תחתונה/מרתף	-1	---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה הקובעת לבניין	קרקע	---	מבואה כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות, מועדון דיירים וחנויות מסחר	---
קומת מגורים	1-6	4 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	7	3	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים (פנטהאוזים)	8	2	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מפוח/ים לאוורור שירותים, מתקנים, פירים ומערכות טכניות ומשותפות ו/או פרטיות, לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	8	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	10	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

הערות והבהרות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.

(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. אך זכויות הרוכש לא תפגענה.

(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשיי)**

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. **אפיון חדר המדרגות**: מקורה מקומת מרתף עד לקומת הגג העליון.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

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

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

1.6 **עמדת שומר:** אין.

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

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה**: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי**: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר**: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.4 **גגות הבניין: חומר**: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון,. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי**: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות)**עובי**: לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי**: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.

2.6.2 **טיח חוץ**: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 **חיפוי אחר**: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.6.4 בקירות המבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1.

קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): **חומר וגובה**: בטון ו/או בלוק ו/או משולב, גובה קיר עד התקרה.

2.8 **חדר מדרגות ראשי:**

2.8.1 **קירות מעטפת**: **חומר**: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים**: **חומר**: טיח וגימור צבע אקרילי עד התקרה. חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

. **גימור תקרה**: **חומר**: טיח, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2.8.3 **מדרגות**: המדרגות יהיו מאבן נסורה ,או גרניט פורצלן, או טראצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד**: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.

2.8.5 **עליה לגג**: באמצעות חדר המדרגות.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית: **חומר**: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") **ריצוף**: אבן נסורה או גרניט פורצלן. **ומידות**: לפי עיצוב האדריכל.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים: **חומר**: אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").

גימור תקרה: **חומר**: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: **חומר:** אריחים מסוג אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 **חניה:**

מרתף חניה: גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.

גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 **חדרים לשימוש משותף**:
חדר/ים טכניים (ככל שיהיו), חדר דיירים וכדומה.

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה**: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב.. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או פורצלן או משולב.

הערה:

צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע , בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2.13 **דלת כניסה לבניין**: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש בקומת כניסה, דלת כניסה אחורית.

2.14 **דלתות חדר מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: כמות לפי תכנון האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש.

בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.2.17 **ארונות למערכות: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

3.1 **גובה הדירה*:**

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

גובה חדרי שרות 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 ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי 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 פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות[2] ומידות אריחי חיפוי[4] (בס"מ)	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי בגובה כ-60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	**אין**	
פינת אוכל	ראה(1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	ראה (1)	ראה [2])	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
חדר שינה	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה [3]	**אין**	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	**---**	
מרפסת שירות	ראה (1)	ראה [2]	ראה [3]	**אין**	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	ראה (1)	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	**אין**	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	ראה (1)	ראה [2]	אין	**אין**	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה (1)	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה [5]	**אין**	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות**: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או משולב. בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

(2) **גמר קירות**: טיח. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
צביעה בצבע אקרילי. **גוון**: לבן.
כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי. צביעה בפוליסיד. **גוון:** לבן.
גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי , ובעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

(3) **ריצוף**: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, גרניט פורצלן. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות 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 ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים

ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי . בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות: סוג א'. גרניט פורצלן העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, לכל מידת אריח ,המוכר יציג לקונה, לכל הפחות ,לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות 33/33 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- ריצוף במרפסת שמש: סוג א', גרניט פורצלן אריחים בגודל 33/33 ,לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).

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

חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(5) **ריצוף במחסן** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן/טרצו לבחירת הקבלן/היזם שטח אריח בודד עד כ- 0.20מ"ר.

הערות:

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

איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

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

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

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

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

אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי)- יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות ***שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.*** כמו כן, ***גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.***

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום לפי תכנון האדריכל.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של כ- 3 מ"מ.
לריצוף טראצו כ- 1 מ"מ.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגרות מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור /הכנה לכיריים מובנות(כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון סנדוויץ או MDF . עומק הארון כולל חזית הדלתות כ- 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.

ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה וידיות מתכת.

לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י המוכר.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמאיקה ו/או מלמין בגוון לבן[1]**מידות: ראה הערה בהמשך.**

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולמרית(כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440. עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שידרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר,המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

(בדירות 4.5 חדרים ומעלה מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארוֹנמטבח 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 יכלול מדף אחד לכל אורכו).

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קורץ משולב בכיור, דלתות, מדפים וצירי נירוסטה. **מידות:** 80 ס"מ לפחות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת. **ציפוי פנימי:** פורמייקה או מלמין.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'.

הערות:

[1] **מדידת אורך מזערי של ארון מטבח תחתון: 5 מטר אורך. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות.**

[2] **במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.**

[3] **תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח ,תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.**

- החליט הקונה שלא להתקינם ,על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו ,לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

באחריות הקונה לדווח על בחירותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

מיתקן לתליית כביסה (קטנה): מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

לדירות הגן: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): מחומר עמיד העומד בת"י 5100.

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

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

<u>הערה</u>: סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתחים, המידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקוד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיעתו האמור לעיל וכי שינויים באם יהיו בפועל לא יחשבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכר דירות.

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 90/210	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
חדר דיור	1 ויטרינה 240/210	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	1 240/210	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי + גיבוי ידני
מטבח	--- ---	---	---	1 120/105	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	--- ---	---	---	---
חדר שינה הורים	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 120/105	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 120/105	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 120/105	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 120/105	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1 80/200	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 100/100	אלומ' מזוגג	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	1 100/100	אלומ'	אלומ'	רפפה כ.ע.כ
	--- ---	---	---	--- ---	---	---	כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.			
ח. רחצה הורים	1 80/210	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1 60/80	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	--- ---	---	---	---
ח. רחצה (כללי)	1 80/210	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1 60/80	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	--- ---	---	---	---

---	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)
מרפסת שירות	1 80/210	עץ	ציר רגילה	--- ---	---	---	1 160/105	אלומ'	אלומ'	רפפה כ.ע.כ

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחה רגילה, הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ . **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום , **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים–לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. **זיגוג בחלונות,** מאלומ' וזכוכית למעט בממ"ד, **סוג הזיגוג:** חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות ,יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).

ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.

ו. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ז. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ח. **דלת כניסה** דלת פלדה (בטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראל מס' 5044 ,ידית נעה ו"רוזטות",בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה (פנורמית/מקרוסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.

משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

ט. **דלת ממ"ד תהיה פלדה אטומה** חיפוי ויניל, ו/או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).

מכלולי דלתות פנים:כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף 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. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת . **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו לו ע"י החברה או הספק שיבחר על ידו ולא פחות מ- 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).

י. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו 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 בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יב. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 **טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה**

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

מיתקן / מיקום		מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	**מידות (בס"מ)**	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	---	---	---	---
כיור רחצה ראה הערה א' לעיל	**מידות (בס"מ)**	---	40/50	40/50	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	**ראה נספח ג'**	---	---
כיור לנטילת ידיים	**מידות (בס"מ)**	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ראה הערה ב' לעיל	**מידות (בס"מ)**	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	**אין**	**אין**	---	---
אמבט/ מקלחת ראה הערה ב' לעיל	**מידות (בס"מ)**	---	ראה הערה ב' לעיל	70/170 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**אין**	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח ראה הערה ג'+ד' לעיל	**דגם**	פרח מערבל	פרח מערבל	פרח מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל	**דגם**	---	---	סוללה למים קרים/חמים (ה)	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	**ראה נספח ג'**	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ראה הערה ה' לעיל	דגם	---	רב-דרך(ה) (אינטרפוץ דרך 3)	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---
	זיכוי ₪	---	**ראה נספח ג'**	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	יש	---

מיתקן / מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	מרפסת שרות	אחר
הכנה למייבש כביסה ;ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר4 " כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;	---	---	---	יש	---
7תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח ,הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ,ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	1	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

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

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

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה 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 חסכם). לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ ולעומק 20 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ ולעומק 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ככל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה**: דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף בציפוי כרום ניקל.

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפוץ 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן -כל הסוללת למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל,דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי(ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת)ויכללו חסכמים.

(ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות**: לבן.

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

(ט) **מידות**: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

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

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

(יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי

למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

(יג) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

(יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

(טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').
שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר**: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו , אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים**: באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לתקן ישראלי 579. וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה(טיימר).

דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; **מיקום הדוד**: במרפסת שירות או בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים**: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007). למעט לכיור נטילת ידיים ואסלות.

3.6.4 **ברז "דלי"**: אין.

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

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P

דלוחין: פלסטי **שפכים**: פלסטי.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור 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 ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	--	--	--	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - לחצן תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	--	1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת תריס
פרוזדור	1	1	--	--	--	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4 אחד מהם כפול, אחד מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה	--	3 (תנור,מדיח,מקרר)	--	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר וח"ק תלת פזי לכיריים
חדר שינה הורים	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	--	1	1	
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	--	1	1 (בית תקע לתנור)	--	--
חדר שינה	1	3	--	1	1	--
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	--	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	--	1	1 (בית תקע לתנור)	--	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	--	--	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	--	--
מרפסת שמש	1 (מוגן)	--	1 (מוגן) IP44	--	--	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מחסן (ככל שהוצמד)	1	--	1	--	--	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משויך המחסן. לחילופין כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן. להחלטת המוכר ועל פי בחירתו
מסתור כביסה	--	--	--	1 (פקט הכנה למזגן)	--	--

<u>הערות לטבלה ואחרות</u>

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה =** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

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

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה=** <u>תאור בלבד לאופן ההדלקה</u> של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' <u>ושאינם תוספת</u> לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים <u>בדרגת הגנה גבוהה.</u>

(ז) **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

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

(י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

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

(יג) בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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

גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2 **טלפון חוץ**: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

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

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

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

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש. כולל קוצב זמן.

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

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

3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת)**: אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים**:

- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

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

הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** אין.

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי ,אשר תכלול:
   מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
   בנוסף תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
   צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה.
   מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.
   כל ההכנות 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 למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5* 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה .מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס ,עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור ,תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל , צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

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

4.4 **תנור חימום הפועל בגז**: אין.

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

4.6 **רדיאטורים**: אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים**: אין.

4.8 **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9 **מיתקנים אחרים**: אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):**יש.

5.2 **גלאי עשן**: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישות פיקוד העורף.

*** התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכנוניות.**

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 לארבעת הבניינים). **חניות במקום אחר** (לפרט): אין;
החניות שבתחומי המגרשים הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות ו/או לשטחי המסחר לפי קביעתה הבלעדית של החברה למעט חניות המסומנות בתוכניות כרכוש משותף ככל שמסומנות כאמור בסעיף 9.1.1 להלן.

6.1.2 **חניה לנכים (משותפת)**: יש, **מספר חניות**: לפי היתר הבניה **מיקום**: כמצוין בתוכנית המכר.

6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מוחלק או אבנים משתלבות.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום**: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה למרתף החניה:** אין.

6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף[לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.1 **שבילים/מדרגות: חומר גמר**: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 **משטחים מרוצפים**: יש. **חומר גמר**: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה**: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים.

6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; **יציאה לחצר מחדר**: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.
<u>הערה</u>: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית .

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (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 הפיתוח המאושרת.

6.2.9 **קומת 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 הפיתוח ו/או בקומה תת קרקעית בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

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

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

7.2 **סידורים לכיבוי אש**:

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

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.3 **אוורור מאולץ במרתף חניה**: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.

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

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

7.6 **תיבות דואר**: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י816 .

7.7 **מיתקנים אחרים**: בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובת הבניין **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

8.6 **פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

8.7 **אצירת אשפה:** יש (מכלים טמונים).
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

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

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

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי היתר בניה

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש. בשטח: לא פחות מ-20 מ"ר.

9.1.6 **חדר מדרגות** (מספר): 1.

9.1.7 **פיר מעליות**: יש. **מעליות**: יש. **מספר מעליות**: 2.

9.1.8 **גג משותף**: רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט**: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 **חדר דודים משותף**: אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג**: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש**: יש. **שטח ללא גינון**; יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה ו/או המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סמוך/ים.

9.2 חלק/ים (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 **חדר/י מדרגות, (מילוט).**

9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**

9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**

9.2.4 **לובי קומתי.**

9.2.5 **גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים** (המשותפים) **על הגג- ככל שקיימים.**

9.2.6 **גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים (משותפים).**

9.2.7 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג:** (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').

9.2.8 **מעלית/יות.**

9.2.9 **ממ"ק /מקלט**. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.10 **חלק אחר**: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

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

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

שיעורו של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מצויה הדירה הצמוד לדירה:

כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

כחוק ובכפוף לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובקומת המרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

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 לרוכשי דירות או לדירות השייכות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף..

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל)..

ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף..

9.8 הבית המשותף- רכוש משותף, הוצאות אחזקה, שטחים מוצמדים וכו':-

א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על מגרש 221 ועל מגרש 222 (להלן: "**המקרקעין**") יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר כאשר בכוונת המוכר לרשום את כל הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם ארבעה אגפים והכל בכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לאישור הרשויות שאישורם יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.

ב. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שכביש הגישה המסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבפרויקט (להלן יקראו כלל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבפרויקט יחדיו: "כלל היחידות שבפרויקט") וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שיסומן בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה- כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') כביש הגישה הנ"ל וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו בין חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כך שה"מחיר למ"ר" לעניין סעיף זה יהיה - סה"כ הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור מחולקות ל - סה"כ שטחי יחידות המגורים שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן,

בצירוף 2 פעמים שטח יחידות המסחר כולל המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן. חלקה של כל יחידה למגורים בהוצאות כאמור יהיה מכפלת שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, ב"מחיר למ"ר", וחלקה של כל יחידת מסחר בהוצאות כאמור יהיה מכפלת שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, ב"מחיר למ"ר" כפול 2.

ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 1 המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 ובכלל זאת: הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 יהיה רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 1 כמו גם "השטח לרווחת הדיירים" שבבניין, ככל שיבנה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין, ויוצמדו בצמידות משותפת לכל חוכרי יחידות המגורים שבבניין 1.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין 1 כאמור וכן הוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"השטח לרווחת הדיירים" יחולו על כלל חוכרי יחידות המגורים שבבניין ועליהם בלבד ולא על חוכרי יחידות המסחר ויחולקו בין כלל יחידות המגורים שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבניין 1 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכרי יחידות המסחר שבבניין 1 ישתתפו בהוצאות האחזקה והתיקון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אותם, ככל שהן משרתות אף אותם, ובכלל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצונים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקת ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקת ותיקון תשתיות ומערכות אלו יחולו על חוכרי יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 ויחולק בין כלל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 1 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 1 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

כן מוסכם, על אף האמור ו/או המשתמע בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כי חוכרי יחידות המסחר בכל מקרה לא ישתתפו בהוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"השטח לרווחת הדיירים" וכל הוצאה אחרת הקשורה במעלית וב"השטח לרווחת הדיירים" וכן לא ישתתפו בהוצאות הניקיון והתאורה- כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, של הבניין.

ד. הודע לרוכש והוא מסכים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 2 המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 ובכלל זאת: הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 יהיה רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 2 כמו גם "השטח לרווחת הדיירים" שבבניין, ככל שיבנה, לא יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניין ויוצמדו בצמידות משותפת לכל חוכרי יחידות המגורים שבבניין 2.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין 2 כאמור וכן הוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"השטח לרווחת הדיירים" יחולו על כלל חוכרי יחידות המגורים שבבניין ועליהם בלבד ולא על חוכרי יחידות המסחר ויחולקו בין כלל יחידות המגורים שבבניין 2 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבניין 2 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו/ שויכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכרי יחידות המסחר שבבניין 2 ישתתפו בהוצאות האחזקה והתיקון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אותם, ככל שהן משרתות אף אותם, ובכלל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצונים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקת ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקת ותיקון מערכות ותשתיות אלו יחולו על חוכרי יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 ויחולק בין כלל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 2 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים והמסחר שבבניין 2 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן.

כן מוסכם, על אף האמור ו/או המשתמע בכל מקום אחר לעיל והלן ובהסכם המכר, כי חוכרי יחידות המסחר בכל מקרה לא ישתתפו בהוצאות אחזקת ותיקון המעלית ו"השטח לרווחת הדיירים" וכל הוצאה אחרת הקשורה במעלית וב"שטח לרווחת הדיירים" וכן לא ישתתפו בהוצאות הניקיון והתאורה כולל הוצאות החשמל בגין התאורה של הבניין.

ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף לאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, שטח הקולונדה המסומן בתוכנית המכר כצמידות משותפת של יחידות המסחר בלבד (להלן: "הקולונדה של המסחר") כמו גם חדר הדחסן וחדרי הקרטוניה יוצמדו בצמידות משותפת ליחידות המסחר וירשמו כצמידות משותפת של יחידות המסחר. חוכרי יחידות המסחר להם תוצמד הקולונדה של המסחר חדר הדחסן וחדרי הקרטוניה כאמור, יישאו בהוצאות אחזקתם ובכלל זאת ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, וכו' ובהוצאות תיקונם.

הוצאות אחזקת הקולונדה של המסחר, חדר הדחסן וחדרי הקרטוניה וכל שטח אחר שיוצמד בצמידות משותפת ליחידות המסחר (הוצאות אחזקה: ניקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') יחולקו בין חוכרי יחידות המסחר להן הם יוצמדו, כך שכל חוכר

יחידת מסחר יישא בחלקו בהוצאות האחזקה בהתאם ליחס שבין שטח יחידת המסחר כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לכלל שטח יחידות המסחר להן הם הוצמדו כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות, שהוצמדו / שויכו להן, והוראות מתאימות ירשמו בתקנון הבית המשותף. מוסכם כי במסגרת ההסכם עם חברת הניהול שתנהל את הבניין, בכפוף ובהתאם להוראות לעיל ולהלן ולהוראות הסכם המכר, לא ייכלל סעיף בדבר ניקיון ואחזקת שטח הקולונדה, חדר הדחסן, חדרי הקרטוניה וכל שטח אחר שיוצמד בצמידות משותפת ליחידות של המסחר אלא בהסכמת חוכרי יחידות המסחר ובתקנון הבית המשותף תיכלל הוראה לפיה חוכרי יחידות המסחר מתחייבים לדאוג לתחזוקת הקולונדה של המסחר, ובכלל 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 הנאה לציבור, כמסומן בתוכנית המכר. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי תוכנה של זיקת ההנאה יקבע על ידי הועדה המקומית באר שבע ו/או רשות מקרקעי ישראל ובכפוף לאישור והחלטת הרשויות/גופים שאישורם יידרש לקביעת תוכנה ככל שיידרש. זיקת ההנאה תעוגן באמצעות רישום בלשכת רישום המקרקעין ו/או באמצעות רישום הוראה בתקנון ו/או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין, לדרישות הועדה המקומית באר שבע ו/או רשות מקרקעי ישראל ובכפוף לאישור והחלטת הרשויות/ הגופים השונים שאישורם יידרש (להלן יקראו הועדה המקומית באר שבע, רשות מקרקעי ישראל, המפקחת על רישום המקרקעין והרשויות /גופים השונים שאישורם נדרש ככל שנדרש לצורך ביצוע פעולות ורישומים שונים: "הגופים המאשרים") ובהתאם להוראות התב"ע.

הודע לקונים כי על אף האמור לעיל, יתכן כי שטח הקולונדה כולו ו/או חלקו לא יהווה ולא ירשם כצמידות משותפת של יחידות המסחר כולן ו/או חלקן אלא כרכוש משותף ו/או כצמידות משותפת אף של יחידות המגורים שבמגרש 221 כולן ו/או חלקן ו/או בכל דרך אחרת וזאת בהתאם לדרישות הגופים המאשרים כולם ו/או חלקם

כן מוסכם על הצדדים, כי אף אם שטח הקולונדה כולו ו/או חלקו יהווה רכוש משותף וירשם כרכוש משותף של חוכרי יחידות המגורים והמסחר שבמגרש 221 כולם ו/או חלקם או יהווה צמידות משותפת של הנ"ל ו/או אף של חוכרי יחידות המגורים שבמגרש 222 כולם ו/או חלקם, יחולו הוצאות אחזקתה של הקולונדה של המסחר כאמור על חוכרי יחידות המסחר בלבד ובהתאם לאמור לעיל.

הודע לקונים כי חוכרי יחידות המסחר מתחייבים, שלא להשכיר ושלא להרשות ו/או לעשות כל שימוש ביחידת המסחר: לדיסקוטק ו/או מועדון לילה ו/או פאב. סעיף זה ירשם בתקנון הבית המשותף בכפוף לאישורה של המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או להערותיה.

ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי המוכר יהיה רשאי ליתן זכות מעבר לציבור באי המסחר (באי המסחר היינו אנשים המעוניינים לגשת ליחידות המסחר, כולם ו/או חלקם) במקרקעין להולכי רגל וכלי רכב בכביש הגישה לחניות המסחר וכן זכות מעבר במקרקעין לציבור באי המסחר מחניות המסחר דרך המעברים המאפשרים מעבר מחניות המסחר לקולונדה וכן מחניות המסחר ועד לכביש המוביל לרחוב בו מצויים שטחי המסחר ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, לפי החלטת המוכר. ככל שהמוכר יחליט ליתן זכות ו/או זכויות מעבר כאמור יהיה רשאי המוכר לעגן זכויות מעבר אלו באמצעות רישום זכות מעבר / זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל דרך אחרת, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף ובהתאם להוראות הגופים המאשרים הרלוונטיים, כאשר יובהר כי ככל שהמוכר יחליט ליתן זכות ו/או זכויות מעבר כאמור ולעגן זכויות אלו באמצעות רישום ו/או כל דרך אחרת כאמור ולא ניתן יהיה מכל סיבה שהיא לרשום זכות מעבר/ זיקת הנאה לבאי המסחר כאמור, יהיה רשאי המוכר לרשום זכות המעבר/ זיקת ההנאה לציבור. בכל מקרה יאפשרו הקונים לבאי המסחר לעבור בשטח המקרקעין כאמור לעיל, אף אם מכל סיבה שהיא לא תירשם זכות מעבר/ זיקת הנאה כאמור.

ז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין, המצויה בתחומי מגרש 222 וכן החניון התת הקרקעי (החניון התת קרקעי היינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי בין היתר למוכרם ו/או להצמידם למי מרוכשי יחידות המגורים בכל אחד מהבניינים שבפרויקט) המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט יוצמד בצמידות משותפת לכל יחידות המגורים שבכל הבניינים וירשם בעת רישום הבית המשותף כצמידות משותפת של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט.

הוצאות אחזקת רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי והחניון התת קרקעי (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסומנים בתוכניות כצמידות משותפת של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שסומן ו/או יסומן, בתוכניות כצמידות משותפת של כל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, יחולו על חוכרי יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, ויחולקו בין כל חוכרי יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט, בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבכל הבניינים שבפרויקט (כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן).

ח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 3 המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 3 ובכלל זאת: מעלית הבניין, הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 3, יהיה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן.

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

ט. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 4 המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 4 ובכלל זאת: מעלית הבניין, הלובים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות וגג הבניין וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין 4, יהיה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום

הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן.

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

י. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטח החניון התת קרקעי, מאגר/י מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, חדר/י דחסנית, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מכל/י אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן ו/או את יחידות המסחר שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות המגורים וליחידות המסחר אותן הוא ישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף, כצמידות משותפת של יחידות המגורים ויחידות המסחר אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן.

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על חוכרי יחידות המגורים ויחידות המסחר, אותם המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה ככל שהוצמדו / שויכו לה, לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן ככל שהוצמדו / שויכו להן. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת לעיל ולהלן ובהסכם המכר.

יא. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/ואו מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן ו/או את יחידות המסחר שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בתוך החניון התת קרקעי ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות המגורים ו/או המסחר כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

יב. ככל שיבנו בתחומי מי מהבניינים ו/או החניון התת קרקעי שיבנו במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדרי אשפה ו/או מכלי אשפה טמונים וכו' אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדת בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשויך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית חוקית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

יג. החברה תהיה רשאית להציב מערכות ומתקנים שונים ובכלל זאת מערכות מנדפים, מפרידי שומנים, מערכות מיזוג אויר ולהעביר תשתיות שונות ומערכות שישמשו את יחידות המסחר כולן ו/או חלקן ו/או את יחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או צדדים שלישים אחרים, בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטח המוצמד בצמידות משותפת ליחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או בשטח המוצמד ליחידות המסחר כולן ו/או חלקן ו/או בשטח המוצמד ליחידות המסחר וליחידות המגורים כולן ו/או חלקן, ובכלל זאת על גגות הבניינים שבפרויקט כולם ו/או חלקם, בשטחים המגוננים וכן בכל שטח אחר בפרויקט, ובכלל זאת בשטחים המוצמדים לדירות מסוימות ו/או ביחידות המגורים, ו/או ביחידות המסחר ובשטחים המוצמדים להן, כאשר חוכרי יחידות המסחר ו/או מי מטעמם ו/או חוכרי יחידות המגורים ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן בהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו /או תיקונן ו/או תפעולן. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

ידוע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת המוכר להקים בבניינים 1,2 מערכות מנדפים אשר ישמשו את יחידות המסחר כולם ו/או חלקם לפי החלטת המוכר וימוקמו בפיר מתאים בכל אחד מבניינים אלו, ופתח היציאה של מערכות אלו יהיה בגגות בניינים אלו לפי העניין כאשר הודע לקונים כי למערכות המנדוף שיעברו בפיר יהיו פתחי שירות וביקורת בקומות הבניין כולם ו/או חלקם במיקום שיקבע על ידי המוכר הוצאות אחזקת ותיקון מערכת המנדפים והפיר בו הם מצויים תחול על יחידות המסחר אותן המנדפים ישמשו בחלקים שווים (1/ מספר יחידות המסחר אותן הן ישמשו). בתקנון הבית המשותף תקבע גם הוראה לפיה חוכרי יחידות המסחר רשאים להתקין מערכות מנדפים בפיר שייועד לכך על ידי החברה כולל הרשאה להצבת חלק המערכות שיוצבו על גגות הבניינים.

על אף האמור לעיל ו/או בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם המכר ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או במיקום חניות המסחר ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם המכר שיהוו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

יד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקעי לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

2. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר היחידה אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

3. הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד או למספר מוני חשמל נפרדים ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן ו/או יחובר המחסן למונה הדירתי של היחידה אליה הוצמד/ שויך המחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

4. בשטח המסומן בתוכנית המכר כ"שטח טכני למסחר" ימוקמו מנועי מזגנים ומנועי מקררים ומערכות טכניות אחרות לפי החלטת המוכר השטח בו ימוקמו המנועים הנ"ל, יוצמד ליחידות המסחר כולן ו/או חלקן, לפי החלטת המוכר.

טו. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניית רכב למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.

3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.

4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.

5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.

6. מרפסות ומסתורי כביסה.

7. שטחים המיועדים לבניית יחידות מגורים ו/או יחידות מסחר.

8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, כגון "השטח לרווחת הדיירים" וכדו', ככל שייבנו.

9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר.

טז. דרך הרישום של הבית 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 ודלהלן והוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית באר שבע ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

יז. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת אחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר. כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך

יח. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידות המסחר לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, בבניינים בפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות המגורים ובצמוד להם, ביחידות המסחר ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית

ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על יחידות המגורים והצמוד להן כולן ו/או חלקן, על יחידות המסחר והצמוד להן כולן ו/או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

יט. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית באר שבע ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות אחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

כ. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.

הודע לקונים, כי ייתכן והחשמל בפרויקט, כולו ו/או חלקו, יסופק מחדר הטרפו שייבנה במגרש סמוך ובתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות בעניין, ככל שיידרש רישומן על ידי חברת החשמל ו/או מי מהגופים המאשרים, כאשר תוכן ההוראות ייקבע אף הוא על ידי חברת החשמל ו/או על ידי מי מהגופים המאשרים.

עוד הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח המקרקעין ייתכן ויוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפו") אשר יספק חשמל עבור הבניין ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות, וכי מיקומו של חדר הטרפו ייקבע ע"י החברה. הרוכש מאשר כי ככל ובשטח המקרקעין יוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרפו, ידוע לו כי ביחס לחדר זה ותשתית כבלי החשמל אליו וממנו, יבוצעו רישומים מתאימים בהתאם לבקשות חברת החשמל ובכלל זאת ירשם חדר הטרפו בעת רישום הבית המשותף בחכירת חברת החשמל וכן יצורף לתקנון הבית המשותף תקנון חברת החשמל שינוסח על ידי חברת החשמל ו/או מי מטעמה שיכלול הוראות לפי דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן בעת רישום הבית המשותף יקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכרי/בעלי חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלום מיסי ועד בגין הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות ההחזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף ו/או כל צמידות משותפת ו/או כל שטח אחר בפרויקט לרבות הוצאות שוטפות ו/או עתידיות ו/או חד פעמיות וזאת אף אם בעת רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפו חלקים מהרכוש המשותף ו/או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

כא. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל והסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהן, מעבים וכו' השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות המסחר ו/או ביחידות המגורים ו/או בשטח הצמוד ליחידות המסחר ו/או ליחידות המגורים ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

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

כג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.8יח ו- 9.8כב לעיל ובכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

כד. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל

של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האיכלוס תהיה רשאית מנציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו 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 ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיפים 13יד-13כז וכן בסעיפים 13לג, 13לט ו- 13מ על תתי סעיפיו להסכם המכר.

כו. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלן ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר, יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום חתימת הסכם זה) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד יווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור ו/או יחידות מסחר.

כז. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 16 להסכם המכר.

כח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יכלול התקנון, בין היתר, הוראות כאמור להלן:

1. הוראה כי כל חוכר יחידת מסחר יהיה רשאי להתקין שלטים על חזיתות יחידת המסחר במקומות שתותר הצבתם על פי הוראות התב"ע ובכפוף לאישור הרשויות השגת ההיתרים להצבת שילוט, אם דרושים, יחולו על חוכר יחידת המסחר בלבד. מוסכם כי רוכש יחידת המסחר יישא בכל עלויות האגרות וההיטלים שיחולו בשל התקנת שלטים כאמור.

2. הוראה לפיה חוכרי יחידות המסחר לא יהיו רשאים להציב אנטנה סלולרית ביחידות המסחר ו/או בכל שטח אחר בפרויקט.

כט. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.

ל. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן והוראות סעיף 13 להסכם המכר בשינויים המחויבים.

לא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבנייה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

לב. אם איזה מבין המחזיקים, אשר יבואו בנעלי הרוכש על פי הסכם המכר, יפר הוראות הסכם המכר, תהיה לחברה עילת תביעה כלפיו. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת לממש את זכות התביעה בנסיבות אלו,

לג. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 13 להסכם המכר בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם המכר. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף זה וסעיף 13 להסכם המכר.

לד. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	**תאריך**	**חתימת המוכר**

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

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

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [1] תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

[1] סרב הרוכש אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידיו התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
3. מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010

בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).

4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
5. הודע לקונה כי וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
6. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. <u>לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.</u>
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

1. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסירה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
2. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
3. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
4. מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על (A) 60dB, במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
5. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
6. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
7. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
8. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
9. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
10. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.

11. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
12. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
13. **בעת שימוש רגיל בממ"ד-** באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4-"8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

1. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
2. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
3. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו,
4. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
5. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתף החניה.**
8. **בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.**

9. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

10. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן:"ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות. .

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016
2. המחירים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
4. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות ,בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים ,ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
9. **מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	**זיכוי לכלל ארונות המטבח 5 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	---	4,881	---	
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	600	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

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

הערות:
1.כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכויים/חיובים

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

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:
1.ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר