

# מפרט מכיר

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

## מחיר למשתכן

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

שם הפרוייקט:	אודם על הפארק
דירה מדגם:	B2
מספר חדרים:	5
קומת:	2
דירה מס.:	7
בניין מס.:	2
מגרש מס.:	221

תאריך: 03.01.19

אבני דרך מחיר למשתכן פרויקטים בע"מ

## תוכן עניינים

### **פרק א. פרטי זיהוי**

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

### **פרק ב'. תיאור הבניין, הדירה, ציודה ו아버지יה**

- סעיף 1:** תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).  
**סעיף 2:** חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).  
**סעיף 3:** תיאור הדירה, חומרי הגמר ו아버지ים.  
**סעיף 4:** גובה הדירה.  
**סעיף 5:** (טבלה 2) רשותה של דירות וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.  
**סעיף 6:** ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).  
**סעיף 7:** מתקן לתליה כביסה.  
**סעיף 8:** (טבלה 3), רשותה של דלתות, חלונות ותריסרים.  
**סעיף 9:** (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).  
**סעיף 10:** (טבלה 5), מתקני חשמל ותקशורת (3.7.1-3.7.11).  
**סעיף 11:** מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).  
**סעיף 12:** סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).  
**סעיף 13:** עבודות פיתוח ושונות.  
**סעיף 14:** חניה (6.1).  
**סעיף 15:** פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
**סעיף 16:** מערכות משותפות.  
**סעיף 17:** מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
**סעיף 18:** סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).  
**סעיף 19:** אוורור מאולץ במרתפי חניה.  
**סעיף 20:** מערכת מזוג אויר בחרדים לשימוש הדיירים.  
**סעיף 21:** תיבות דואר.  
**סעיף 22:** מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
**סעיף 23:** חיבור המבנה למערכות תשתיות (8.1-8.7).  
**סעיף 24:** רכוש משותף.  
**סעיף 25:** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
**סעיף 26:** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
**סעיף 27:** בית משותף (רישום ופרטיהם).  
**סעיף 28:** שיורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
**סעיף 29:** סדרי קבלת החלהות בדבר ניהול הבית.  
**סעיף 30:** שיעור השתתפות בחזאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
**סעיף 31:** החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' העורות כליליות

נספח ג' טבלאות זיכויים

נספח ד' טבלאות שטחים

דירה מודגם/מס' חדרים: B2 – 5 חדרים

שם האתר: הפארק, באר - שבע

דירה מס': \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

חניה מס': \_\_\_\_\_

בניין מס': \_\_\_\_\_

### **"מפרט מכיר"**

## **לפי חוק המכיר (דירות), התשל"ד – 1974**

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

### **בעניין חיובים וזיכאים שונים**

(כולל התאמות והבהרות הנכוניות למבנה ולדירה)

(להלן "הმוכר/ת" או

נספה לחוזה בין: אבני דרך למשתכן פרויקטים בע"מ

"החברה")

לכבוד: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרכוש/ים" או "הकונה/ים")

לכבוד: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

### **א. פרטי דירה**

1. ישוב: באר שבע. רחוב: \_\_\_\_\_, בית מס': \_\_\_\_\_,

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

2. תכנית החלה במקום: 605-0225284

3. בעל הקרקע: הקרן הקיימת לישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

4. שם המחכיר: רשות מקרא ע"ש ישראל.

5. תקופת החכירה: שנים תחילת תקופת החכירה: 3/4/2017

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

7. בדירה: כניסה, חדר דיר, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – מ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, שירותים אורחים (בית שימוש נפרד), 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שימוש (דירות).

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ המוחשב לפי כלליים אלה:

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

לענין זה –

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

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

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

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

(ג) שטחו של כל מפלס בדירה יוחשב פעמי אחד בלבד לפ' היחס האופקי של כל המשטחים המשועפים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שמננו עליה מהלך המדרגות.

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

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

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

6.1 **מרפסת משמשתוח<sup>(1)</sup>:** \_\_\_\_\_ מתוכה מרפסת השימוש מקורה (הכוונה לקיר הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: ככל שמוסמן בתוכנית המכר.

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

6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח<sup>(2)</sup>:** \_\_\_\_\_

6.4 **מרתף דירתית בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** אין.

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

#### הערות לחישובי השטחים:

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

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

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

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

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

## .7 סטיות קבילות:

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

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

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

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

טלפון: 08-6270689 פקס: 08-6209126 כתובת: אליהו נאו 23 באר שבע

דוא"ל: ram@marash.co.il

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

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

דוא"ל: j-gutman@zahav.net.i

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

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

### .1. תיאור הבניין

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

1.2 **בבנייה:** 29 דירות למגורים, בניין, דירות<sup>(\*)</sup>, חניות למסחר בקומת הכניסה.

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

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומת	קומות מתחת/על למפלס קומת הכניסה הקבועה לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, חדר חשמל, מתקנים, פירים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת קרקע תחוונה/מרתף

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

#### הערות והבהרות:

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

#### 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

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

חדרי מדרגות נוספים: אין.

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

מספר גושעים לכל מעלית: 6; מגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: יש, באחת בלבד.

1.6 עמדת שומר: אין.

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

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

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

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

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

#### 3.1 גובה הדירה\*:

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

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

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

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

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

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

הערות	מחיר ל'זיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	רכיבן מחיר ל'זיכוי למ"ר/מ"א	מידות אריחים (בס"מ) רכיבן מידות אריחים (בס"מ)	גמר קירות ותקרות ומידות אריחי חיפוי <sup>(2)</sup> (בס"מ)	חומר קירות <sup>(1)</sup>	תיאור
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	כניתה
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	חדר דoor
חיפוי בגובה כ-60 ס"מ לפחות מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באמ"ק ים). ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	מטבח
	אין	(4)	ראה	חיפוי מעל משטח ארון תחתון		
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	פינת אוכל
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	פרוזדור
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	חדר שינה הורים
חיפוי קירות לגובה קו המשקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק". מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	חדר רחצה הורים (מקלחת)
	---	(4)	ראה	חיפוי קרמייקה		
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	חדר שינה
ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	לפי מפרט הג"א	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	ממ"ד
חיפוי קירות לגובה קו המשקוף הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "טו תקן ירוק". מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	חדר רחצה (כללי) (אםבטיה)
	---	(4)	ראה	חיפוי קרמייקה		
חיפוי קירות עד לגובה 1.50 ומעל טיח + צבע אקרילי בעלי "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	שירותי אורחים
	---	(4)	ראה	חיפוי קרמייקה		
מעקה: ראה הערה בהמשך.	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	מרפסת שירות
חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בעורות בהמשך.	אין	(3)	ראה	2.6	ראה (1)	מרפסת שימוש
ראה סעיף 3.4	אין	(3)	ראה	(2)	ראה (1)	מסתוור כביסה
עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס.	אין	(5)	ראה	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	ראה (1)	מחסן דירתית (כל שהצמוד)

#### הערות והברות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תא/בלוקי גבס או משולב. בחדר רחצה בכל מקורה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י הייצן "כעמידים למים" או מבлокי בטון.

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

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

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

**גמר תקרות:** טיח+סיד סינטטי. צביעת פוליסיד. גוון: לבן.

**גמר קירות בחדרים רטובים** (בתוחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי , ובעל "טו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

**ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגdoes להחלה R-9, גראיט פורצלן. המוכר ישג לבחרת הקונה ולא שני ממהיר אריחים ב מידות שונות ולפחות במידות כתום. סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גוניים נפוצים מידת אריה. המוכר ישג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גונו/מידה, שכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמא/גונו/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

**- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שירות:** סוג א'. גראיט פורצלן העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגdoes להחלה R-10, וברצף תא מקלה R-11, לכל מידת אריה, המוכר ישג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גונו/מידה, בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי.

**- ריצוף במרפסת שימוש:** סוג א', גראיט פורצלן אריחים בגודל 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גונו/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. במידות 33/33 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמא/גונו/מידה, שכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי.

**- ריצוף במרפסת שימוש:** סוג א', גראיט פורצלן אריחים בגודל 33/33 ס"מ, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גונו/מידה, שכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (בנסיבות שבם קיר החוץ מחופת בחיפוי קשה, אין צורך בשיפולים).

**3) חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה - לכל מידת אריה, המוכר ישג לקונה, לכל הפחות, לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף - 3 דוגמאות/גוניים התואמים לדוגמאות/גונו/מידה, שכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגין היר - ניטרלי. במידות 25/33 ס"מ, 30/60 ס"מ. בחירת הרוכש תעשה מעתה מדוגמא/גונו/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. (חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שני ממהיר עד גובה קנו משקוף הדלת. מעלה החיפוי ועד לתקורה טיח + צבע אקריל). לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה למגרם הקירות. בהסכמה הקונה המוכר יהיה רשאי להציג אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

**חיפוי במטבח:** חיפוי קירות קרמיקה – סוג א', בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוניים שאחת מהן היא בגין היר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבה (מעל ארון תחתון. כאשר התנור אינו ביחסת IB חיפוי קירות תואם לאחרי התנור וסבירו בכך המשך הצלבון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעלה החיפוי וביקורת: טיח + צבע אקריל).

**ריצוף במוחון (כל שנרכש):** מסוג גראיט פורצלן/טרצ'ו לבחירת הקבלן/היזם שטח אריה בודד עד כ- 0.20 מ'ר.

#### הערות:

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

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

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

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

בציאה למרפסות שימוש/גג, יתכן סף מוגבה/מונרך (מדרגה) עד גובה המוטר בתקרות (עד 20 ס"מ גובה/רחוב), לפי תכנון האדריכל.

**חיפוי קירות** – גובה חיפוי הקירות עשו לגובה המצוין בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".

**פרופיל פינתי בחו"ל** – יבצעו פינות פרופיל אולםניים או PVC, באם יש פינות קמורות שאורךן פחות מ- 60 ס"מ, או לפ' החלטת החברה.

**אריחי אבן טבעי (כל שיוטקנו בשטח המשותף/פרט)** – יש לשים לב להזראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיו **היות שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימדים, גידים והבדלי גוון ומרקם**. כמו כן, **גון הלוחות או האריחים המשמשים במערכות הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שונה בגין בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למשך תקופה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע**.

**לייטוש/ברכה** – למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע לייטוש / או הברכה ע"ג הריצוף בדירה.

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

**שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה כ- 7 ס"מ, למעט בשולי קירות וחיציות מחופים, בגב ארון מטבח, ארון למכונות ואזורי טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטוט פינות (גרונג).

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

(mobher כי ציוד ומתקנים לגבייהם יש התיחסות בהערות לעיל יתקנו בפועל רק אם ציין כך בטבלה, במפרט מכיר זה או במסמך אחר  
שצורף להסכם הרכישה).

### 3.3 ארון:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכול דלתות, מגירות מדפים, תושבות לכיר חיתוך פתוח המתאים להתקנה שטוחה של הכיר /הכנה לכיריים מובנות (כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצלה), 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 יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון.  
ביחידה פיניטית (כל שקיימת) יותקן "FTERHORNES FINA". מתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. **ציפוי חיצוני:** פורמאלקה וידיות מתכת.  
לבחירה הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שייצגו ע"י המוכר.  
**ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאלקה /או מלמין בגוון לבן<sup>(4) מידות: ראה הערתה בהמשך.</sup>

#### מחיר לציפוי בעד ארון מטבח תחתון: ראה סוף ג'.

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון:** תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מבנן טבעי או פולימריט (צדgotaן אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440. עם שלילים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לאורונות בכל היקףם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיר. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן יעבודה יבחר על ידי המוכר, הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל שידרש, ככל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפ' ארון המטבח חלק תחתון,  
גון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר /או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

#### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

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

**3.3.3 ארוןות אחרים (צין):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מעץ סנדוויץ או טرسפה, תלוי או מונח הכלול משטח עבודה (אינטגרלי). מחרס או שיש או ניאו קווץ משולב בכיר, דלתות, מדפים וכי"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות.  
**ציפוי חיצוני:** פורמאלקה.>IDOT מתכת. **ציפוי פנימי:** פורמאלקה או מלמין.

#### מחיר לציפוי בעד ארון הרחצה: ראה סוף ג'.

#### הערות:

<sup>(1)</sup> מידת אורך מזרען של ארון מטבח תחתון: 6 מטר אורך. המדייה לאורך הקיר (פינה כל שקיימת נמדדת פעמיים).  
חללים המיועדים למדייה, תנור, כיריים וכי"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות.

<sup>(2)</sup> במקרה של זיכוי עבור ארון מטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובquier שבגב ארונות המטבח ק"י מים פתוחי/ גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזקה.

<sup>(3)</sup> תכנון הארון לצורך התקנה של מדיה, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.

- החליט הקונה שלא להתקנים, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים,  
במקומות שייעדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (לא כללים) ולרובות ההכנות הנדרשות.

באחריות הקונה לדוח על בחרותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4

**ミתקנים לתליה כביסה:**

**מתקן לתליה כביסה (קטנה):** מתקן חיצוני לתליה כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגללים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלים כביסה מפלטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קצר מ-160 ס"מ ובתנאי שיתוקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורק המctrבר של חבל הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

לדיות הגן: אפשר שיתוקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת.

**מסתו כביסה (ככל שאתה יכול):** מחומר עמיד העומד בת"י 5100.

3.5

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

(פרוטו יתרה בהערות/bהברות, שלאחר טבלה זו)

**הערה:** סוג החלונות/דלתות, התריסים, אופן הפתיחה, מיקום הפתוחים, המדידות, הכמות, החלוקה ואופן התפקיד עשויים להשתנות עקב אילוצי התכנון. המצב הסופי יקבע ע"י האדריכל. הקונה מאשר כי הובא לידיعتم האמור לעיל וכי שינויים במס' או בפועל לא ייחסבו "אי התאמה" כמשמעותו בחוק מכירת דירות.

תריסים					חלונות				דלתות				---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ./גנרט/ ESIS/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב( גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתח	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ גנרט/ESIS/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	גובה/ רוחב( גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתח	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ גנרט/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטיחון	1	כניסה	
			---	---				---			90/210		
gilila chshmi + gibbi dini	אלום'	אלום'	1	---	---	---	---	---	ציר רגילה	נגרר.כ.ע.כ.	1 ייטרינה	חדר דיר	
			240/210	---				---			240/210		
---	---	---	---	---	נגרר.כ.ע.כ.	אלום' מזוגג	1	---	---	---	---	מטבח	
			---	---				120/105			---		
gilila idni	אלום'	אלום'	1	---	נגרר.כ.ע.כ.	אלום' מזוגג	1	---	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה הורים 1	
			120/105	---				120/105			80/210		
gilila idni	אלום'	אלום'	1	---	נגרר.כ.ע.כ.	אלום' מזוגג	1	---	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 2	
			120/105	---				120/105			80/210		
רפפה כ.ע.כ.	אלום'	אלום'	1	---	ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי אישור הג"א	אלום' מזוגג	1	---	ציר (רגילה). פלדה לפ' הג"א	פתחה חוץ	1	ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)	
			100/100	---				100/100			80/200		
כף פלדה נגד גזים, הדף ורסיטים, הנגררת לכיס.					---	---	---	---	---	---	---		
gilila idni	אלום'	אלום'	1	---	נגרר.כ.ע.כ.	אלום' מזוגג	1	---	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 4	
			120/105	---				120/105			80/210		
---	---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלום' מזוגג	1	---	ציר רגילה	עץ + צורה/צוו-אור	1	ח. רחצה הורים	
			---	---				60/80			80/210		
---	---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלום' מזוגג	1	---	ציר רגילה	עץ + צורה/צוו-אור	1	ח. רחצה (כללי)	

נספחים א', ב', ג', ד'

תריסים					חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע./גרא/ ESIS/השמי/آخر)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/آخر)	גובה/ רוחב( גובה/ רוחב)	כמות ומידת הפתה	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ גרא/ESIS/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/آخر)	גובה/ רוחב( גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ גרא/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/آخر)	כמות ומידת הפתה	---
---	---	---	---	---	---	---	60/80	---	---	80/210	---
---	---	---	---	---	---	אוורור מכני	---	翟 רגילה	翟 רגילה	1	---
										75/210	---
רפפה כ.ע.	אלומ'	אלומ'	1	---	---	---	---	翟 רגילה	翟 רגילה	1	---
			160/105							80/210	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

.א. דלת עץ = דלתות לבזות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתחה רגילה, הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחום הדלת בגובה 7 ס"מ . אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי הנחיות ייעץ האלומיניום ,翟 רגילה= סוג פתיחה, קויפ = פתיחה משתפלת (נטוי) , 5ב נטוי (דר' קויפ) = רגילה+ משתפלת, ייגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גileyotina = כנף בתנועה אנכית, תריסים: שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריון מוקצה כולל אטם גומי בין השלבים-לאט'ימה מוגברת. עובי הפעח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות הייצן. גלילה = תריס נגאל כלפי מעלה, במפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' ירכיב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מגנון חשמלי ומגנון פתיחה ידנית.

.ב. דלתות/חלונות, משופפים לשני דלתות יכולות להופיע בתיאור של אחד מדרים בטבלה וב└בד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסתה"כ הדלתות/ החלונות המצוינות בטבלה. יתקן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוור.

.ג. זיגוג בחלונות, מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, סוג הזיגוג: חלונות מסווג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרוחק אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרוחק אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון. בממ"ד לפי הנחיות פקד העורף. רשותות: אין. במשולות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף בסיסילה כהכנה לכנף רשת אחת;

.ד. בהעדר חלון / או דלת מזוגת לקיר חיצוני (בחדרים שבהם לפי תקנות התקנון והבנייה נדרש אוורור) לרבות במטבח באמ פונה למרפסת שירות הסגירה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפה CIS).

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

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תואן אביזרים מקורים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלאלים, ידיות מובנות, מגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מושה מטעם הייצן;

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

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

.ז. תכננו שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלק זיגוג, קבוע, חלקה ומס' כנפים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

- ח. **דלת כניסה דלת פלדה** (בטחון) רב בריחית תואמת לתקן "ישראל מס' 5044, ידית נעה ו"רוזטות", בהתאם לדלת כול עינית הצהה (פנורמית/מרקוזוקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, סגר בטחון נוסף, מברשת סף תחתון, מעazor דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ט. **דלת ממ"ד תהיה פלדה אוטומתית** חיפי ויניל, /או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכביש, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויוחקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירות גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (יתכן שתידרש פתיחהה כלפי חוץ). לחילופין תוחקן כנף דלת אש נפרדת משלבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסミニות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישותיעץ הבטיחות ורשות הכבוי).
- מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה משתיה לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסובורד /או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפיקוד – חזק, אקוסטייה, קים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם ידיות מתכת שני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן "ישראל" מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנועל סיבובי דמוי "תפooo פנוי" וצורה/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת . **גון:** לבחירת הרוכש מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו לו ע"י החברה או הספק שיבחר על ידו ולא פחות מ- 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).
- . **פתח חילוץ** - בממ"ד ובפתח בדירה המוכרת כפתח חילוץ לאומי (בחורים אמרו לשמש את כל הדירות בקומת), אין לקבוע سورג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרכ ע"י הרשות המוסמכת כפתח חילוץ יתכו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יא. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מגן הינה דלת פלדה אוטומתית, הנפתחת/נוגרת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקות פלדה (פלצ'), וויתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאמ סופק ע"י החברה מתן הסינון, הרי שתקינותו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, لكن פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטיות נוספות ע"י הגורמים שהושמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המציג בתוכניות המכר /או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יב.  **מידות –** המידות המפורחות בטבלה מס' 3, הין מידות כניסה משוערות בס"מ, ואין מבטאות מידות פתוחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלכינים סמיים /או מסגרות סמיימות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלכני דלתות/חלונות/יטרינונות/קיימות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחט ממידות/שטח, לפתחים אלו נדרש התקנות התכנון והבנייה.

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

אחר	מרפסת שירות	שירותי אורחים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורם	מטבח	מיקום	מתקן	
							ראיה הערה (א)	ראיה הערה (ב)
---	---	---	---	---	---	סוג	מידות (ב'ו"מ)	כיר מטבח (בודדת/כפולה)
---	---	---	---	---	א'	ראיה נספח ג'	מידות (ב'ו"מ)	
---	---	---	---	---	---	ראיה נספח ג'	מידות (ב'ו"מ)	
---	---	---	40/50	40/50	---	ראיה הערה א' לעיל	כיר רחצה	כיר לניטילת ידיים
---	---	---	א'	א'	---	ראיה נספח ג'	סוג	
---	---	---	ראיה נספח ג'	אין	---	ראיה נספח ג'	דיבוי	
---	---	36/27	---	---	---	ראיה הערה ב' לעיל	מידות (ב'ו"מ)	אסלוה וארגד שטיפה
---	---	א'	---	---	---	ראיה הערה ב' לעיל	סוג	
---	---	אין	---	---	---	ראיה הערה ב' לעיל	דיבוי	
---	---	ראיה היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	ראיה הערה ב' לעיל	מידות (ב'ו"מ)	אבלטו/ מקלחת
---	---	א'	א'	א'	---	ראיה הערה ב' לעיל	סוג	
---	---	אין	אין	אין	---	ראיה הערה ב' לעיל	דיבוי	
---	---	---	70/170 (אמבטיה)	ראיה הערה ב' לעיל (אמבטיה)	---	ראיה הערה ב' לעיל	מידות (ב'ו"מ)	סוללה למים קרים/ חמים לכיר, מהיר או מהמשטה ראיה הערה ג'+' לעיל
---	---	---	א'	ריצוף משופע (מקלחת)	---	ראיה הערה ב' לעיל	סוג	
---	---	---	אין	---	---	ראיה הערה ב' לעיל	דיבוי	
---	---	פרח	פרח מערבל	פרח מערבל	---	ראיה הערה ג'+' לעיל	דגם	סוללה לאmbטיה למים קרים וחמים ראיה הערה ה' לעיל
---	---	א'	א'	א'	---	ראיה הערה ג'+' לעיל	סוג	
---	---	---	ראיה נספח ג'	ראיה נספח ג'	ראיה נספח ג'	ראיה הערה ג'+' לעיל	דיבוי	
---	---	---	סוללה למים (קרים/חמים (ה))	---	---	ראיה הערה ה' לעיל	דגם	סוללה לאmbטיה למים קרים וחמים ראיה הערה ה' לעיל
---	---	---	א'	---	---	ראיה הערה ה' לעיל	סוג	
---	---	---	ראיה נספח ג'	---	---	ראיה הערה ה' לעיל	דיבוי	
---	---	---	---	רב-דרור(ה) (איןטרפז (3 דר)(3	---	ראיה הערה ה' לעיל	דגם	סוללה למקלחת למים קרים וחמים ראיה הערה ה' לעיל
---	---	---	---	---	---	ראיה הערה ה' לעיל	סוג	
---	---	---	ראיה נספח ג'	ראיה נספח ג'	ראיה נספח ג'	ראיה הערה ה' לעיל	דיבוי	

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר	שרות	מרופסת שירות	שירותי אורחים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר רחצה הורם	מטבח	מיקום	מתקן
---	יש	---	---	---	---	---	---	חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז
---	יש	---	---	---	---	---	---	הכנה למיבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 40 ס"מ כולל תריס הגנה עם משקלות לסגירה והדנתה; חשמל;
---	---	---	---	---	---	יש	---	לتبזע הכנה למדיח כלים במטבח, היכולת ברצ והכנה לחיבור לביב, ולסיפון קערת המטבח וה贊ת חשמל (הכנה משולבת בניקוז כיר המטבח)
---	---	---	---	---	---	אין	---	נק' מים למקרר (ברצ ניל)
---	---	---	---	---	---	1	---	נקודות גז לבישול (הכנה)
---	---	---	---	---	---	---	---	נקודות גז לחימום מים (הכנה)

#### הערות לטבלה ואחרות:

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

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

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

**אמבטיה:** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלייה חזוק הקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיתת תמייה מפרופיל ברצל מגלאון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

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

(ג) **סוללה למים קרמים/חמים (כולל חסכם).** **לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבב, בציפוי קרום ניקל, פיה בגובה 25 ס"מ וולעומק 20 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ כל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרמים/חמים, לכירוי/רחצה (כולל חסכים):** דגם: פרח/מערבב בציפוי קרום ניקל, פיה באורך 15 ס"מ וולעומק 15 ס"מ לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ כל שישנה ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ה) **סוללה למים קרמים/חמים (כולל חסכים): באמבטיה:** דגם: סוללה לאמבטיה למים חמים קרמים, מיקס מהקיר, היכולת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומלף בציפוי קרום ניקל. **לקלחת:** דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרופוץ 3 דרך), בציפוי קרום ניקל כולל צינור שרורי, מתלה מתכוון, מוט החלקה טلسוקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומצלף. או לחילופין ולפי בחירת הדיר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ. סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבן כל הסוללות למים חמים וקרם יהיו בציפוי קרום ניקל, דגם מערבב מיקסר בעל מגנן קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרם בעזרת יידית אחת) ייכלו חסכים.

(ו) **התקנות כירום וארגד/ שטיפת אסלוה כוללת:** חיבור לביב, וברצ ניל.

(ז) **גווון הקבועות: לבן.**

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

(ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כל תברואתי / או מתקן / או אביזר ומוציאות מידות של הכליל בס"מ, הרוי אלו משוערות, המדידות הסופיות הין בהתאם למידות הספק / 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 מהרשות העירונית.
- (יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- במרקחה של שניי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קביעות שעומדים בתקן 'ישראל' למניעת החלקה ולא פחתות מ-11-R.
- (יג) **נשלף** = ראש ברח הנשלף מתוך שרול קבוע. **פרח** = קרי ברח הממוקם על משטח העבודה או הçıור. **מערבן** (מיكسر) = ויסות מים לקרים / חמימים, בעזרת יידית אחת.
- רב-דרך** (אונטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לרשות מקלחת או לפית ברח או שניהם.
- (יד) **קונדנסר** = בהעדר חיבור לניקת אויר חמ/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במיבש כביסה הפעיל בשיטות קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליכי הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המכחים ריקון בעת הצורך. **למניעת ספק** יודגש שעדין נפלט אויר חמ לחל הדירה בסמוך למכוна.
- (טו) יש לנקות בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצח הסטנדרטיות (בריצים/מקלחות/פתח ניקוז וכו'). שניי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמי "גשם", ללא התאמת קווטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומיחסום הקפי מפני גילשת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי ההתאמה בין כמות המים הנפלט ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טט) הואיל והשימוש באmbטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האmbטיה אינה כוללת חיספום מונע החלקה, יש לננקות באמצעותים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיעודות למניעת החלקה.
- (יז) ככל שמיוקם הכירים לבישול נמצאים בסמיכות לחלוון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכלולים מגננון לניטוק זרימת הגז במרקחה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתח ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת המנדס האינסטלציה. יתכן מתחז' כיבוי, (מיוקם וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת המנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיינ' מרכדי או מפוצץ וצנרת להעברת גז וכבל פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למפזר. מיקום מיועד למזגן מיינ' מרכדי או מפוצץ, במרפסת שירות או או במסדרון או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון או או במסטור כביסה, או אחר לפי החלטת המנדס החברה.

#### הערה:

הוצרך במעבר צנרת מים/ביוב/מתז' כיבוי, (כל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כסוי מבודד ואסתטי יצרו בלייטות דמי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ורצפה או בסמוך לתקרה ולקירות ורצפה, שלא בהכרח יסמננו בתכנית המכר, או שסמננו ומאליצו תכננו יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לנקות בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות המנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשוفتح ביקורת, וכן בדירות בהם ידרש ביצוע פתח ביקורת אלו, אין לחסום אותן ויש לאפשר גישה לצרכי תחזקה.

- 3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לתקן 'ישראל' 579. כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכלול מפסק המאפשר לתוכן מרأس את זמן הפעלה(טימר).
- דוד למים חמימים בקיבולות:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במרפסת שירות או בחלל מסטור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון המנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמימים לכליים:** קערות מטבח ורחצה, אmbטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הלי"ת-תיקון אוג'07). למעט לכיר נתילת ידיים ואסלות.
- 3.6.4 **ברץ "דלי":** אין.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיוקם לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמימים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P. דלוחין: פלסטי שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה מקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

#### הערה:

מיוקם נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשולם עבור מחרבים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונימ, פיקדון מלאי ותשולם נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה ומונוה עצמה לחיבור הגז,

אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשתית ע"י החברה לפועל בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

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

מקום	כולל מפסק קיר/ מארור תקרה נקודות	ריגיל בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוייה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	--	--	- פעמוון + לחץ - אינטראקט - לחץ תאורה לLOBI קונטט/חדר מדרגות - לו חשמל דירותי כולל סגירה. (ניתן שייהה בסמיכות לכניסה או למיבוראה). - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלוייה
חדר דירור ופינות אוכל	2	3	--	1	1 תוכנן תריס חשמלי – תוספות נקודות חשמל להפעלת תריס
פרוזדור	1	--	--	--	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכלול פניט "ר", 2 נקודות מארור לפחות + מחלף.
מטבח	1	4	--	3 (תנור, מדיח, מקרר)	מיקום השקעים, בת' התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם لتכנון המטבח יותקן שקיי כוח נפרדים למדיה, לתנור, למקרר וח"ק תלת פזי לכיריים
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (שניים ליד המיטה)	--	1	1
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	--	1	1 (בית תקע לתנור)	--
חדרי שינה	1	3	--	1	--
ממ"ד/ ח. שינה	3	--	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	--	1	1 (בית תקע לתנור)	+ התקן קובץ זמן הכולל מפסק לדוד השימוש בvikom עפ"י התקנים.
שירותי אורחים	1	--	--	--	הכנה לנקיודה לאוורור מכני + מפסק היכן שדרשת (באם לא קיימים חלון לאוורור החוץ)
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	--	--	2 (מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה))	--

נספחים א', ב', ג', ד'

אחר/ העורות	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון; סה"כ 3 נקודות	בית תקע גפרד	כוח במעגל מגן מים	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל	נקודות מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	מקום
כולל תריס חשמלי + mpsok + מגנון פטיחה דינ.	--	--	1 (גונ) IP44	--	--	1 (מגן)	מרפשת שימוש
צrichtת החשמל של המחסן תחבר לשעון החשמל הדրתי אליו משוחרר המחסן. לחילופין כל המחסנים יחויבו למונזה משופף ונפרד להחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונזה נפרד לכל מחסן. להחלטת המօר ועל פי בחרתו	--	--	1	--	--	1	מחסן (כל שהואCMD)
--	--	1 (פקט הכנה למגן)	--	--	--	--	מסטור כביסה

#### הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודות מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (לא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודות הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "SKU" בודד לחיבור מתokin חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנل אחד, נספר כל SKU בנפרד).
- החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מגן מים: SKU בודד עם CISCO, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל SKU בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"ר לפחות.
- (ד) נקודות מאור הדלקה כפולה= תאורה בלבד לאופן הדלקה של נקודות המאוור (בתקרה או קיר), המצויים בסעיף א' ושאיינט טווסט לכמה נקודות המאוור המצויות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "SKU/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאים בהכרח נקודה/ות "כח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר= בית תקע מגן שאין בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודות טלויזיה/טלפון חזוז/תקשורת (מחשב)= 3 נקודות ביחד (קומפלט) לחדר וכוללת נקודות טלפוןיה, נקודות תקשורת – בין מחשבים, נקודות טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.
- (ח) נקודות טלפון פנים (אנטראקוט)= מערכת אנטראקוט היכולת פעמוני, ותשתיות פנימית וחיצונית למערכת אינטראקוט בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש לשים את נקודות האינטראקוט במובאה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (ט) נקודות כח = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחיבור שירות לוח זרם מפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) "הכנה"= באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מרכיב תקשורת ועד נקודות ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חיים מוצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (בחירות הדיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חיים לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חיים כוללת SKU מגן מים.
- (יא) מחליפים= נקודה/ות מאור הנינטנת להדלקה/ כבוי, שני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בירוח בינם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יג) בדירת מגורים היכולת חיבור דירתי תלת פazzi תותקן נקודה תלת פazzi בארון המטבח, מתחת למקום המתווכן לכיריים; הנקודה תחבר שירות למפסק תלת פazzi בלוח החשמל ותחוווט בכבל 5 \* 2.5 : הנקודה תכלול את כל החוווט לרבות בית השקע והmpsok בלוח החשמל הדירתי.

(מוגבר כי ציוד ומתקנים לגבייהם יש התיחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באמ צוין כך בטבלה, בפרט מכר זה או במסמך אחר שצורך להסכם הרכישה).

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

גוף מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

	<b>טלפון חוץ:</b> נקודת התקשרות תכלול צינור וחוט משיכת מרכיב תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.	3.7.2
	<b>פעמון:</b> סוג: לחץ. <b>צליל:</b> זמזם, או גונג.	3.7.3
	<b>אביזרי הדלקה/שקב:</b> סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.	3.7.4
3.7.5	<b>לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה:</b> יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. <b>פסקף פתוח:</b> יש. <b>שעון שבת:</b> אין.	
3.7.6	<b>נקודת חשמל לדוד מים, שימוש/חשמלי:</b> יש. כולל קוצב זמן.	
3.7.7	<b>גודל חיבור דירתי:</b> תלת פאי: $25 \times 3$ אמפר. (מחיר הדירה אינם כוללים הזמן והתקנת מונה אשר יוזמן ויוחק ע"י ע"ח הקונה).	
3.7.8	<b>מערכת אינטראקום:</b> יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דברו, כולל לחץ לפתחית דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה).	
3.7.9	<b>מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת):</b> אין.	
3.7.10	<b>הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:</b> הכנה לחיבור לכלבים לקליטת טלוויזיה רב ערוציות (לאם ממיר ולא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה לשירות לחברת הטלוויזיה הרוב- ערוציות אשר מספק שירות זה). לחילופין אנטנתה צלהת מרכזית לבניין או במספר בניינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדי오 M.F. (לאם ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שירות זה).	
3.7.11	<b>מתקנים אחרים:</b>	
	- אוורור חלل המחייב באורור מכני לפי תקנות יבצע ע"י מואורר דירתי "וונטה" או ש"ע.	
	- מערכת לניטור ולבקרה של צרכית החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאי ולרשת החשמל הישראליות ותאפשר החנתת תעריפי החשמל המשתננים.	
	המערכת תוכל יחידת מדיה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.	
	הציג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואת הכניסה במבנה נגיש ובגובה 1.5 מ', הציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עולותם הכספיות.	
	- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס (ע"פ טבלה מס' 3).	
	- ארון תקשורת כולל שקב.	
	- ארון טלפון/טלוויזיה.	

4.1	<b>מיזוג אויר דירתי מין מרכצי אין.</b>	4. <b>מתקני קירור / חימום, בדירה:</b>
1	. הכנה בלבד למערכת מין מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאי, אשר תכלול:	
	מיקום מתוכן למאיד בצדדים תחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעל וקצר לכל חלק הדירה.	
	בנוסף לתבזבז הינה למאיד עלי במד' באישור פיקוד העורף, הdanaה תכלול נקודת חשמל נפרדת הזונה ישירה מלוח החשמל. צנרת ניקוז מים: מנוקודה בקיר מחוץ לממד' ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה היצינור בקיר יישגר במכסה. מיקום המعبה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.	
	כל הנקודות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אויר.	
2	. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה" של צנרת נחשות ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכן למאיד ועד המיקום המתוכן למעבה, שקב כוח מודול נפרד 2.5 * 3 ניקוז המайд למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.	
3	. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המайд עד למיקום התרומותט על קיר המסדרון.	
4	. מיקום הנקודות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אויר.	
5	. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המعبה / המעבים.	
4.2	<b>מיזוג אויר דירתי הנזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.</b>	<b>מיזוג אויר דירתי הנזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.</b>

			תנור חיים הפעיל בגז: אין.	4.4
			תנור חיים הפעיל בחשמל: אין. תבוצע נקודה לתנור חיים הכללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).	4.5
			דדייטורים: אין.	4.6
			קונקטורים חשמליים: אין.	4.7
			חימום תת רצפתית: אין.	4.8
			מיתקנים אחרים: אין.	4.9
			<b>*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:</b>	5.
		5.1	מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: כל שיידרש ע"י רשות הכבאות. <b>במחסן (באם נרכש):</b> יש.	
		5.2	גלאי עשן: כל שיידרש ע"י רשות הכבאות.	
		5.3	מערכת סינון למרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.	
			* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, כל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, או שייסומנו אך יותקנו במקום אחר עקב דרישות תיכוניות.	
				<b>6. עבודות פיתוח ושונות:</b>
	6.1			<b>chnia</b>
6.1.1			<b>scr כל מקומות chnia:</b> לפי היתר הבניה. <b>cols:</b> בתחום המגרש; כל החניות מרתק ובקומת כניסה (כניסה משותפת לארבעת הבניינים). <b>chniot b'mokom achor (לפרט):</b> אין;	
			ה渟יות שבתחומי המגרשים הן בקומת הקרקע והן בקומת המרתף מוצאות מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות או לשטחי המסחר לפי קביעתה הבלעדית של החברה למעט渟יות המוסמנות בתוכניות כרכוש משותף לכל שטושים כאמור בסעיף 9.1.1 להלן.	
6.1.2			<b>chnia l'ngcim (משותפת):</b> יש, מספר渟יות: לפי היתר הבניה <b>miqom:</b> מצוין בתוכנית המכר.	
6.1.3			<b>gmr rzftt chnia mokroha:</b> ראה סעיף 2.2.11. <b>gmr rzftt chnia la mokroha:</b> בטע מוחלך או אבני משתלבות.	
6.1.4			<b>gisha l'chnia mahabbiyah:</b> יש.	
6.1.5			<b>mspr chniot ld'irah:</b> לפי ההסכם (צמודות לדירה) <b>miqom:</b> לפי סימון בתוכנית המכר.	
6.1.6			<b>mchsom b'cnisa l'mrtaf chnia:</b> אין.	
			<b>6.2 פיתוח המגרש</b>	
			בתחום המגרש תתוכן רחבת כניסה חיצונית מהרחב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרווח מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מיוחד בשתח של 20 מ"ר לפחות.	
6.2.1			<b>shbiliyim/madragot:</b> חומר גלם: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/בן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.	
6.2.2			<b>mshthim moratzim:</b> יש. חומר גלם: אספלט/אבנים משתלבות/בן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.	
6.2.3			<b>chzr mshotfta:</b> יש. (על פי סימון בתוכנית מצורפת). <b>zmahya:</b> יש. (על פי תוכנית האדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החזקאות.	
			חצר, מעלה קירות בטון. (כולה). מעלה קירות בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה عمוקת שורשים).	
6.2.4			<b>rst shkya mshotfta:</b> יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.	
6.2.5			<b>chzr, zmoda ld'irah/ot hgn:</b> יש; <b>izya l'chzr mchdr:</b> לפי תוכנית המכר (חצר, מעלה קירה כולה/חלוקת) הכוונה לשיטה לא מגון ולא מערכת השקייה.	
			<b>ha'ura:</b> סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחזרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.	
6.2.6			<b>pirut mreketot mshotftot,</b> בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שותות וכו'). חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).	
6.2.7			<b>mshth maratzf b'chzr zmoda ld'irah/ot gzn:</b> יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.	

- 6.2.8 **גדר בחזיתות של המגרש: חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשות.  
בגובה ממוצע לפני תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.2.9 **קומה עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה):** יש.

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח או בקומה תת קרקעית בהתאם עם חברת הגז, ובמקרה המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידה הצורך תיננתה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, צנרת אספקת הגז הינה בעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממוקור מרכזי לדירה:** יש;
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתחום 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 מבבאות/פרוזדורים קומתיים:** לפי דרישות רשותxicivo והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתחים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשותxicivo והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותוכולן:** לפי דרישות רשותxicivo והנחיות ייעץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשותxicivo והנחיות ייעץ הבטיחות.

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

- 7.3 **אוורור מאולץ במרתף חניה:** ככל שיידרש ע"י רשותxicivo אין.
- 7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדירות:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדאור שגוי. מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקצת אחד לכל הבניינים ויהיו בעליות חזית אלומיניום לפי תקנים תכנון ובנייה ות"י 816 .
- 7.7 **ミתקנים אחרים: בורות שאיבה לניקוז החניון, מערכות תאורה (בחלקיים משותפים), לשימוש כל הדירות בבניין ויתכן גם לטובה בניין/ים סמכים, או בניין/ים סמכים לטובה הבניין מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיעצים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתיות

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; מונה מים ראשי לבתים: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.
- 8.2 **חיבור לביבוב מרכזי:** יש.

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

- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הקנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

- 8.6 **פיתוח כללי בתחום המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.**
- 8.7 **אכירת אשפה:** יש (מכלים טמונהים).

**פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

## 9. רכוש משותף

- 9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפות בתוכנית המכר, ובכפוף להוראות הסכם המכר והנחיות הרשויות.
- 9.1.2 **קומה מפולשת (קומה כניסה ועמודים, פטוחה):** יש;
- 9.1.3 **מחסנים שאין צמודים לדירות:** לפי היתר 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 **МИתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות / או משותפות) כגון: קולטי שימוש, וכל מיתקן אחר שתדרשו רשות מוסמכת על פי כל הדין.

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

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

## 9.2 חלקים (באם קיימים) שאינן להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 **חדרי מדרגות, (밀וט).**
- 9.2.2 **גישה לחניה משותפת.**
- 9.2.3 **לובי בקומת כניסה.**
- 9.2.4 **לובי קומתי.**
- 9.2.5 **גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג. ככל שקיים.**
- 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, דוד שימוש וכו').**
- 9.2.8 **מעלית/יות.**
- 9.2.9 **ממ"ק / מקלט.** (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.10 **חלק אחר: ככל שיונדרו ע"י החברה כרכוש משותף.**

## 9.3 בית משותף

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

נספחים א', ב', ג', ד'

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיערו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המוחייבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבעו שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהענינים המנוים בסעיף קטן (א) יראהו, על אף האמור בחזזה המכר, כדי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

**9.4**

**שיעור של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

שיעור של החלק ברכוש המשותף לכל הדירות בבית בו מצויה הדירה הצמוד לדירה:  
כמפורט בסעיף 9.8 להלן.

**9.5**

**סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

חוק ובסופו לאמור בחזזה המכר על נספחים.

**9.6**

**שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המוחייבים בקשר אליו:**

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

**9.7**

**החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (או שיוחדרו לרכוש המשותף):**

ambil' לגורע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסוימים בתכניות המצ"ב  
ואו מצינים במפרט המכר או באחסם 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 או הוצמדו לדירות השיכנות לחברה עד מועד רישום הבית  
המשותף..

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

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

**9.8**

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

א. המוכר מתחייב לגורע לכך, שהפרויקט שייבנה על מגש 221 ועל מגש 222 (להלן: "המרקען") ירשם בפנקס הבתים המשותפים  
בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף בהתאם להוראות דלעיל ודלהן ולהוראות הסכם המכר כאשר בכוונת המוכר לרשותו את כל הבניינים  
шибנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם ארבעה אגפים והכל בכפוף בהתאם להוראות דלהן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לאישור  
הרשויות שאישורם יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והפקחת על רישום המקרקעין.

ב. הודיע לקונים והם מסכימים לכך, שכביש הגישה המוסמן בתוכנית רכוש משותף של כלל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבפרויקט  
(להלן יקראו כלל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבפרויקט ייחדיו: "כל היחידות שבפרויקט") וכל שטח אחר שמוסמן ו/או יסמן ככל  
שיסמן בתוכניות רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית  
המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, קר שחקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה  
כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שייכו לה, ככל שהוצמדו / שייכו לה, לשטח כלל היחידות שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות  
מקורות שהוצמדו / שייכו להן, ככל שהוצמדו / שייכו להן.

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה- כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') כביש הגישה הנ"ל וכל שטח אחר  
שמוסמן ו/או יסמן, ככל שמוסמן ו/או יסמן, בתוכניות רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחול על חוכרி כל היחידות שבפרויקט  
ויחולקו בין חוכרי כל היחידות שבפרויקט קר שהמזכיר למ"ר לעניין סעיף זה יהיה - סה"כ הוצאות האחזקת של הרכוש המשותף כאמור  
מחולקות ל - סה"כ שטח יחידות המגורים שבפרויקט כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שייכו להן, ככל שהוצמדו / שייכו להן,

נספחים א', ב', ג', ד'

בצירוף 2 פעמים שטח יחידות המשחר כולל המחסנים והמרפסות המקוריות שהוזממו / שיוכו להן, כל שהוזממו / שיוכו להן. חלקה של כל יחידה למגרורים בהוצאות כאמור יהיה מכפלת שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוזממו / שיוכו להן, כל שהוזממו / שיוכו להן, ב"מחיר למ"ר", וחולקה של כל יחידת משחר בהוצאות כאמור יהיה מכפלת שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוזממו / שיוכו להן, ככל שהוזממו / שיוכו להן, ככל שהוזממו / שיוכו להן, ב"מחיר למ"ר" כפול 2.

הodus לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום הבניין 1 המשומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 ובכלל זאת: החלבים הקומתיתם, חדר המדרגות, מבואות וגן הבניין וכל שטח אחר שמשותן / או יוסמן בתוכנית, ככל שמשותן / או יוסמן בתוכנית, כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 יהי רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 וירושם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1, כך שחלוקת של כל יחידה בבניין ייה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוחזמו / שיוכו לה, ככל שהוחזמו / שיוכו לה, לשטח כל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוחזמו / שיוכו להן ככל שהוחזמו / שיוכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 1 כמו גם "השיטה לרוחות הדירות" שבבניין, ככל שיבנה, לא יהיה חלק מהרכוש המשותף של הבניין, ויזכרו יחידות המגורים שבבניין 1.

הוצאות אחזקה (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרשות המשותף שבבנין 1 כאמור וכן הוצאות אחזקה ותיקון המעלית ו"השתן לרוחות הדירות" יחולו על כלל חוכר יחידות המגורים שבבנין וועליהם בלבד ולא על חוכר יחידות המגורים שבבנין 1 בהתאם לכך שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוזכרו וחולקו בין כלל יחידות המגורים שבבנין 1 לבין שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוזכרו / שיוכו לה, ככל שהוזכרמו / שיוכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבנין 1 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוזכרו / שיוכו להן ככל שהוזכרמו / שיוכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכר ייחידות המסחר שבבניין 1 ישתתפו בהוצאות האחזקה והתקיון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אוטם, ככל שהן משרתות אף אוטם, ובכלל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצוניים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקה ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקה ותיקון תשתיות ומערכות אלו יחולו על חוכר ייחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 1 ויחולק בין כל ייחידות המגורים והמסחר שבבניין 1 בהתאם לחס שבח שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוחזמדו / שיוכו לה, ככל שהוחזמדו / שיוכו לה, לשטח כל ייחידות המגורים והמסחר שבבניין 1 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוחזמדו / שיוכו להן, ככל שהוחזמדו / שיוכו להן.

בן מוסכם, על אף האמור ו/או המשותם בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כי חוכר ייחידות המשורר בכל מקורה לא ישתתפו בהוצאות אחזקה ותיקון המעליות ו"השתט לרווחת הדירות" וכל הוצאה אחרת הקשורה במעליות וב"השתט לרווחת הדירות" וכן לא ישתתפו בהוצאות הניקיון והתואורה. כולל הוצאות החשמל בין התאורה, של הבניין.

הodus לרווח והוא מסכים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 2 המשומנים בתוכניות כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 zusätzlich: החלוים הקומונטיים, חדר המדרגות, מבואות ווג הבניין וכל שטח אחר שמשותם / או יוסמן בתוכנית, ככל שמשותם בניין 2 וכולל מושבם של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 יהי רכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין 2 וורשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים ויחידות המסחר שבבניין, כך שחלוקתם של יחידת בניין המשותף יהי בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוחזמו / שיוכו לה, ככל שהוחזמו / שיוכו לה, לשטח כל היחידות (מגורים ומסחר) שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוחזמו / שיוכו להן ככל שהוחזמו / שיוכו להן. מוסכם כי המעלית שבבניין 2 כמו גם "השיטה לרוחות הדירות" שבבניין, ככל שיבנה, לא יהיה חלק מהרכוש המשותף של הבניין ויזכרו במציאות משותפת לכל חוכר יחידות המגורים שבבניין 2.

הוואצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוואצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכוכ' הרוך המשותף שבבנין 2 כאמור וכן הוואצאות אחזקה ותיקון המועלית ו"השטח לרוחות הדירות" יחולו על כלל חוכר' יחידות המגורים שבבנין 2 עליהם בלבד ולא על חוכר' יחידות המסחר ויחולקו בין כלל יחידות המגורים שבבנין 2 בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוזמכו / שיוכו לה, ככל שהוזמכו / שיוכו לה, לשטח כלל יחידות המגורים שבבנין 2 כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוזמכו / שיוכו להן ככל שהוזמכו / שיוכו להן.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי חוכר ייחדות המסחר שבבנין 2 ישתתפו בהוצאות האחזקה והתייקון של תשתיות ומערכות הבניין המשרתות אף אוטם, ככל שהן משרתות אף אוטם, ובכלל זאת, יסודות הבניין, הקירות החיצוניים של הבניין, הצנרת, מערכות המים, החשמל והביוב וכן בהוצאות אחזקה ותיקון גג הבניין, כאשר הוצאות אחזקה ותיקון מערכות ותשתיות אלו יחולו על חוכר ייחדות המגורים וייחדות המסחר שבבנין 2 ויחולק בין כל ייחדות המגורים והמסחר שבבנין 2 בהתאם לכך שבין שטח היחידה כולל שטח המהנסים והמרפסות המקוריות שהוחצמו / שיוכו לה, ככל שהוחצמו / שיוכו לה, לשטח כל ייחדות המגורים והמסחר שבבנין 2 כולל שטח המהנסים והמרפסות המקוריות שהוחצמו / שיוכו להן ככל שהוחצמו / שיוכו להן.

בזהירות היכיון והתאורה כולן הוצאות החשמל בגין התאורה של הבניין.

הodus לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף לאמור לעיל ולהלן ובהסכם המסומן בתוכנית המכר צמידות מסווגת של יחידות המסחר בלבד (להלן: "הකולונדה של המסחר") כמו גם חדר הדחון וחדרי הקרטוניה יוצמדו בצדדים המשותפת ליחידות המסחר וירשמו צמידות מסווגת של יחידות המסחר. ווכרו יחידות המסחר להם תוצמד הקולונדה של המסחר חדר הדחון וחדרי הקרטוניה כאמור, ישאו בהוצאות אחזקותם ובכל זאת נקיין, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, וכו' ובהוצאות תיקונים.

הוצאות אחזקת הקולוניה של המושב, חדר הדחון וחדרי הקרטונה וככל שטח אחר שייצמד בצדיות מסווגות ליחידות המושב (הוצאות אחזקה: נקיון, תאורה – כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') יחולקו בין חוכר יחידות המושב להן הם יוצמדו, כך שככל יותר

יחידת מסחר יישא בחלוקת הוצאות האחזקה בהתאם ליחס שבין שטח יחידת המסחר כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדו / שוייכו לה כל שהוצמדו / שוייכו לה, לכלל שטח יחידות המסחר لأنם הוצמדו כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות, שהוצמדו / שוייכו להן, והוראות מתאיות ירשמו בתקנון הבית המשותף. מוסכם כי במסגרת הסכם עם חברת הניהול שתנהל את הבניין, בכפוף בהתאם להוראות לעיל ולהלן ולהוראות הסכם המככר, לא יכול סעיף בדבר ניקיון ואחזקת שטח הקולונדה, חדר הדחון, חדר הקרטונה וכל שטח אחר שיוצג בנסיבות מסווגת לחזקת הקולונדה של המסחר אלא בהסכם חוכר יחידות המסחר ובתקנון הבית המשותף תיכל הוראה לפיה חוכר יחידות המסחר מתחזקת הקולונדה של המסחר, ובכל זאת ניקיון ותורה - כולל הוצאות החשמל בגין התואורה, 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, מסומן בתוכנית המסחר. הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי תוכנה של זיקת הנאה יקבע עלי ידי הוועדה המקומית באර שבע / או רשות מקרא ע"י ישראל ובכפוף לאישור והחלטת הרשות/ גופים שאישורם ידרש לקביעת תוכנה כל שיידרש. זיקת הנאה תעוגן באמצעות רישום בלשכת רישום המקרקעין / או באמצעות רישום הווראה בתקנון / או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין, לדרישות הוועדה המקומית באר שבע / או רשות מקרא ע"י ישראל, המפקחת על רישום המקרקעין והרשויות/ גופים השונים שאישורם ידרש (להלן "קראו הוועדה המקומית באר שבע, רשות מקרא ע"י ישראל, המפקחת על רישום המקרקעין והרשויות/ גופים השונים נדרש ככל שדרש לצורך ביצוע פעולות ורישומים שונים: "הגופים המאשרים") ובהתאם להוראות התב"ע.

הודע לקונים כי על אף האמור לעיל, יתכן כי שטח הקולונדה כולל / או חלקו לא יהווה ולא ירשם כצמידות מסווגת של יחידות המסחר כולל / או חלקו אלא כרכוש מסווגת / או צמידות מסווגת אף של יחידות המגורים שבמגרש 221 כולל / או חלקו / או בכל דרך אחרת וזאת בהתאם לדרישות הגופים המאשרים כולל / או חלקם

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

הודיעו לקונים כי חוכר יחידות המסחר מתחייבם, שלא להסביר וללא להרשאות / או לשעות כל שימוש בחידות המסחר: לדיסקוטק / או מועדון לילה / או פאב. סעיף זה ירשם בתקנון הבית המשותף בכפוף לאיושה של המפקחת על רישום הבתים המשותפים / או להערותיה.

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי המוכר יהיה רשאי ליתן זכות מעבר לציבור בא' המסחר (בא' המסחר היינו אנשים המוניים לגשת ליחידות המסחר, כולל / או חלקם) במקרקעין להולכי רגל וכלי רכב בכביש הגישה לחניון המסחר וכן זכות מעבר במקרקעין לציבור בא' המסחר מחניות המסחר דרך המעברים המאפשרים מעבר מהחניון המסחר לקולונדה וכן מחניות המסחר ועד לככיש המוביל לרחוב בו מצויים שטחי המסחר / או בכל מקום אחר במקרקעין, לפי החלטת המוכר. ככל שהמוכר יחליט ליתן זכות / או זכויות מעבר כאמור היה רשייא המוכר לענן זכויות מעבר אלו באמצעות רישום זכות מעבר / זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין / או בכל דרך אחרת, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ובכפוף להוראות הגופים המאשרים הרלוונטיים, כאשר יובהר כי ככל שהמוכר יחליט ליתן זכות / או זכויות מעבר כאמור ולענן זכויות אלו באמצעות רישום / או כל דרך אחרת כאמור ולא ניתן היה מכל סיבה שהיא לרשות זכויות מעבר / זיקת הנאה לבאי המסחר כאמור, היה רשייא המוכר לרישום זכות המעבר/ זיקת הנאה לציבור. ככל מקרה יאפשרו הקונים לבאי המסחר לעבור בשטח המקרקעין כאמור לעיל, אף אם מכל סיבה שהיא לא תירשם זכות מעבר / זיקת הנאה כאמור.

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקע' שיבנה במקרקעין, המצויה בתחום מגש 222 וכן החניון התת קרקע' (החניון התחתון: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקרות של החניון והמודדים שבו, ככל שהוא, אך למעשה החניונות והמחסנים ככל שיבנו / או בננו בו אשר יהיו בעלותו הבעלים של המוכר אשר יהיה ראשין בין היתר למוכרים / או להציגם למראות' יחידות המגורים בכל אחד מהבנייהים שבספרוייקט) המוסומנים בתוכניות צמידות מסווגת של כל יחידות המגורים בכל הבניינים שבספרוייקט יוצמד בנסיבות מסווגת לכל יחידות המגורים שככל הבניינים ירשם בעת רישום הבית המשותף צמידות מסווגת של כל יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט.

הוצאות אחזקת רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקע' והחניון התת קרקע' (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התואורה, תיקון וכו') המוסומנים בתוכניות צמידות מסווגת של כל יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט, וכן כל שטח אחר שמוסמן / או יסומן, ככל שמוסמן / או יסומן, יחולו בין כל חוכר יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט, יהולו על חוכר יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט, והוא יחולו בין כל חוכר יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט, בההאמם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות שהוצמדו / שוייכו לה, ככל שהוצמדו / שוייכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שככל הבניינים שבספרוייקט (כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדו / שוייכו להן, ככל שהוצמדו / שוייכו להן).

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתוחום בין 3 המוסומנים בתוכניות כרכוש מסווגת של כל יחידות המגורים שבבניין 3 ובכלל זאת: מעליות הבניין, הלוביים הקומיתיים, חדר המדרגות, מבואות וגגות הבניין וכל שטח אחר שמוסמן / או יסומן בתוכנית, ככל שמוסמן / או יסומן בתוכנית, כרכוש מסווגת של כל יחידות המגורים שבבניין 3, היה כרכוש מסווגת של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש מסווגת של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלקה של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף היה רשייא שבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדו / שוייכו לה, ככל שהוצמדו / שוייכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדו / שוייכו להן, ככל שהוצמדו / שוייכו להן).

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

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתוחום בניין 4 המוסומנים בתוכניות כרכוש מסווגת של כל יחידות המגורים שבבניין 4 ובכלל זאת: מעליות הבניין, הלוביים הקומיתיים, חדר המדרגות, מבואות וגגות הבניין וכל שטח אחר שמוסמן / או יסומן בתוכנית, ככל שמוסמן / או יסומן בתוכנית, כרכוש מסווגת של כל יחידות המגורים שבבניין 4, היה כרכוש מסווגת של יחידות המגורים שבבניין וירשם בעת רישום

הבית המשותף כרכוש משותף של כל יחידות המגורים שבבניין, כך שחלוקת של כל יחידה בבניין ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו לה, לשטח כל יחידות המגורים שבבניין כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שהוצמדן / שיוכו להן.

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

הodus לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הבניין ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם / או חלקם / או בשטח החניון התת קרקע, מאגרי מים, חדרי חשמל, חדרי משבאות, חדרי דחסנית, צבור/ גז, חדרי גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למיחזור, חדרי אשפה / או מכל/ אשפה טמונהם וכך אשר ישמשו את יחידות המגורים שבספרוייקט כולל / או חלקן / או את יחידות המסחר שבספרוייקט כולל / או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שבינה, יוצמד בנסיבות מסוימות ליחידות המגורים וליחידות המסחר אותן הוא ישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף, צמיגות מסוימת של יחידות המגורים ויחידות המסחר אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ימשמש את כל היחידות שבספרוייקט, המבנה יהיה רשום משותף של כל היחידות שבספרוייקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כל היחידות שבספרוייקט כך שלא יחידה אחת הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שהוצמדן / שיוכו להן, לשטח כל היחידות שבספרוייקט כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו להן, ככל שהוצמדן / שיוכו להן.

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות אחזה): כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על חוכר יחידות המגורים ויחידות המסחר, אותן המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקוריות שהוצמדן / שיוכו להן כל שהוצמדן / שיוכו להן, לשטח כל היחידות אותן הוא משמש כולל שטח המחסנים והמרפסות המקוריות שהוצמדן / שיוכו להן כל שהוצמדן / שיוכו להן. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת לעיל ולהלן ובהසכם המכר.

הodus לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות / או להציב / או מתקנים / או תשתיות אשר ישמשו את היחידות המגורים שבספרוייקט כולל / או חלקן / או את היחידות המסחר שבספרוייקט כולל / או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, מערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתנו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברת התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, איכויות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתחום הבניינים כולם / או חלקם / או בתוך החניון התת קרקע / או בשטחים שהוצמדן ליחידות המגורים / או המסחר כולל / או חלקם / או בשטח הרכוש המשותף / או בכל שטח אחר במקרקעין.

כל שיבנו בתחוםי מיה בניינים / או החניון התת קרקע, שיבנו במקרקעין / או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידיות מסוימות / או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגרי / מים / או צבריו / גז / או חדרי / משבות / או חדרי אשפה / או מכל/ אשפה טמונהם וכו' אשר ישמשו גם חוכר היחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשיטה הרכוש המשותף של הבניין / או בשיטה הצמידיות המשותפות / או בשיטה הצמידיות המינוחית בו חן מצויות / או בשיטה כאמור אשר היה צריך במעבר דרכו לשם הגעה אליו) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכר היחידות האחרים שהשתתף בו הם מצויים אינו שטח המשויך להן באופן מלא או חלק. זכויות אלו יועגנו בתקנון הבית המשותף / או בכל דרך רישומית חוקית אחרת לפי שיקול דעתנו הסביר של המוכר.

החברה תהיה רשאית להציב מערכות ומתקנים שונים ובכל זאת מערכות מנדיים, מפרדי' שומנים, מערכות מיזוג אויר ולהעביר תשתיות שונות ומערכות שישמשו את היחידות המסחר כולל / או חלקן / או את היחידות המגורים כולל / או חלקן / או צדים שלישים אחרים, בשיטה הרכוש המשותף / או בשיטה המוצמד לצמידות המשותפת ליחידות המגורים כולל / או חלקן / או בשיטה המוצמד ליחידות המסחר כולל / או חלקן / או בשיטה המוצמד ליחידות המסחר וליחידות המגורים כולל / או חלקן, ובכל זאת על גגות הבניינים שבספרוייקט כולם / או חלקם, בשטחים המוגננים וכן בכל שטח אחר בפרויקט, ובכל זאת בשטחים המוצמדים לדירות מסוימות / או ביחידות המגורים, / או ביחידות המסחר ובשטחים המוצמדים להן, כאשר חוכר היחידות המסחר / או מי מטעם / או חוכר היחידות המגורים / או מי מטעם / או אישי מקצוע שונים / או נציג חברות זיקרי המים / או נציגי תאגידים המים / או נציגי חברות בזק / או הcablim / או כל גז / או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות / או תשתיות שבינו / או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן בהסכם המכר, יהיו רשאים לעמוד בשיטה הרכוש המשותף / או ההצמידות מינוחית לפחות באחד בפרויקט לשם התקנת מערמות אלו / או תיקון / או פועלן. כן יאפשרו הקונים למוכר / או בעלי יחידות אחרות דרך כל צמיחה שבשיטה המקרקעין (למעט צמיחה בשטחים שהוצמדן ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדן) וכל מתן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד למוכר / או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכר כל היחידות שבספרוייקט כאמור תיכلل בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף בהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

ידוע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת המוכר להקים בבניינים 1,2 מערכות מנדיים אשר ישמשו את היחידות המסחר כולם / או חלקם לפי החלטת המוכר וימוקמו בפיר מטות בכל אחד מבניינים אלו, ופתח היציאה של מערכות אלו יהיה בגגות בניינים אלו לפי העניין כאשר הodus לקונים כי למערכות המנדף שיעברו בפיר יהיו פתוחות ושירות וביקורת בקומות הבניין כולם / או חלקם במיקום שיקבע על ידי המוכר הוצאות אחזקת ותיקון מערכת המנדפים והפיר בו הם מצויים תחול על היחידות המסחר אותן המנדפים ימששו בחלקים שונים (1/ מס' יחידות המסחר אותן הן ימשכו). בתקנון הבית המשותף תקבע גם הוראה לפיה חוכר היחידות המסחר רשאי להתקין מערכות מנדיים בפיר שייעוד לכך על ידי החברה כולל הרשאה להצבת חלק המערכות שיוצבו על גגות הבניינים.

על אף האמור לעיל / או בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובה██ם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצוירת להסכם המכר ובפרט שינוים בדריכי הגישה / או במיקום חניות המסחר / או כל שהמפקחת על רישום המקרקעין / או כל גוף אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, יהה רשאי המוכר לרשות את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדה / או חלוקת שטח המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובה██ם המכר שלו וירשו צמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף / או הצמידויות המשותפות / או כביש הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נוטנים הסכמתם לכך.

יד. הודיעו לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. לחוכר כל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקעי לכל אחד מהבנייה ניטרליות / או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.
2. יתכן ובאותה מידה בכל בניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כל הדירות במבנה בעלות חומר לזרוק מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחסו רכש ממקום אותה רכש ממקום חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא יקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר היחיד אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.
3. הזנות החשמל של המחננים שבפרויקט יחויבו כולם למונה חשמל אחד או במספר מוגני חשמל נפרדים / או יותקן מונה נפרדת לכל מיחסן / או יחויב המיחסן למונה הדירתי של היחידה אליה הוזמד / שורט החשמל והכל לפי החלטתו ובחרותו של המוכר. ככל שלמחננים מסוימים יהיה משותף כאמור חיבור עברו צricht החשמל של מיחסנים אלו יחולק באופן שווה בין כל חוכר היחידות להם שורט / הוזמד מיחסן מבין מיחסנים אלו.
4. בשטח המסומן בתוכנית המכר כ"שטח טכני למסחר" ימוקמו מוגני מזגנים ומוגני מקרים ומערכות טכניות אחרות לפי החלטת המוכר השטח בו ימוקמו המונעים הנ"ל, יוצמד לחידות המסחר כולם / או חלקו, לפי החלטת המוכר.
5. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובה██ם המכר על נספחים, הודיעו לרווחים וهم נוטנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא כולל:-

  1. מיחסנים / או השטחים המיועדים לבניית מיחסנים.
  2. משטחים המיועדים לחניה רכב למעט חניות הנכדים, חניות האופניים וחניות האופניים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף / או צמידויות משותפות, ככל שஸומותן.
  3. שטחים המיועדים לגינוט פרטיות.
  4. חלקים / או משטחים במלואם / או חלקם בקומות המסוד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירצו), וחלק/חלקים מהגג/אגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבניה ועפ' החלטתו של המוכר.
  5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיים.
  6. מרפסות ומסתורי כביסה.
  7. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירותים / או יחידות מסחר.
  8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירותים / או חדרים משותפים לחלק מיחסני היחסות, כגון "השיטה לרוחות הדירות" וכו', ככל שייבנו.
  9. המוכר ירא רשאי עפ' שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהציגם ליחידה / או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ושללהן והוראות הסכם המכר.

10. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חילוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקע על פי ההוראות דלעיל ושללהן והוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין / או משרד הבינוי והשיכון / או עיריית באר שבע / או הוועדה המקומית לתכנון ובניה / או כל גוף רגולטורי אחר.
11. יבהיר כי כל האמור לעיל ולהלן ובה██ם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף / או אופן חילוקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכך לככל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכיות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובה██ם המכר בקשר עם דרך רישום הבתים המשותפים ובכל זאת שורט השטחים המשותפים והמטקנים השונים לחידות ולבנייה שבפרויקט ואופן חילוקת הוצאות בין חוכר היחסות לבין חוכר היחידה בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאזור על ידי המפקחת על רישום המקרקעין / או משרד הבינוי והשיכון / 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 נוטנים הסכמתם לכך למכור הוצאות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה / או לפיתוח בפרויקט / או לרישום הפרויקט בראשיות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחסות המסחר לרוכש, לרבות הוצאות לתכנון / או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניה ופיתוח הרכוש משותף, הוצאות להתקנת ובנית תשתיות שונות בתחום הפרויקט, בניינים בפרויקט, ברכושים המשותפים שבפרויקט, בצדדים המשותפים, ביחסות המגזרים ובמצוד להם, הוצאות להסדר את זכויות הדירות בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שהיא, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שהיא וביצוע כל פעולה בניה / או פעולה רישומית

/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקייה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שייהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר /או זיקות הנאה /או זיקות שימוש /או כל זכות אחרת לטבותה חוכר היחידות כולם /או חלקם בפרויקט /או לטבות אחרים שלישים אחרים על חלק /או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על יחידות המוגרים והצמוד להן כולם /או חלקן, על יחידות המסחר והצמוד להן כולם /או חלקן ועל התשתיות והתקנים שייתקנו בהן כולם /או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבועלות /או חכירה של הרשות השונות /או חברת החשמל /או חברת הגז /או כיבוי אש /או גג"א /או איכות הסביבה /או הרשות המקומית.

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקם מהרכוש המשותף /או הצמידויות המשותפות /או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכרכר כרכוש משותף /או צמידויות משותפות /או אחרות /או מתקנים ומערכות שבספרויקט, יועברו לבועלות /או חכירת עירית באך שבע /או הרשות השונות /או חכירת חשמל /או חכירת הגז /או חכירת המים, בהתאם להחניות מ' מהם, /או בהתאם להנחות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר בתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין /או בתנאי למתן אישורים לממן טופס אקלוס /או בתנאי לממן טופס האקלוס /או בתנאי לרישום הפרויקט בפנסוס הבתים המשותפים. כן הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף /או הצמידויות המשותפות /או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויתקנו מערכות שונות לשירות הבניין /או הבניינים /או חלק מהיחידות שבבניין /או בניינים /או הפרויקט כולם /או חלקם סמוכות.

למען הסך ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובמהസם המכרכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית /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.

הודיעו לקונים, כי יתכן והחכם בפרויקט, כולם /או חלקו, יספק מחדר הטרפו שייבנה בಗראש סמוך ובתקנון הבית המשותף יירשםו הוראות בעניין, ככל שיידרש רישום על ידי חברת החשמל /או מהגופים המאשרים, כאשר תוכן ההוראות יקבע אף הוא על ידי חברת החשמל /או על ידי מ' מהגופים המאשרים.

עוד הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח המקרקעין יתכן ויוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפו") אשר יספק חשמל עבור הבניין /או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים /או כל צורך אחר הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה בהתאם לדרישת הרשות, וכי מיקומו של חדר הטרפו יקבע ע"י החברה. הרוכש מאשר כי ככל ובשיטה הסביר אשר ישמש עבור חדר טרפו, יודיעו לו כי ביחס לחדר זה ותשתיות כלפי החשמל אליו וממנו, יבצעו רישומים מתאימים בהתאם לביקושים חברת החשמל ובכלל זאת ירשם חדר הטרפו בעת רישום הבית המשותף בחכירת חברת החשמל וכן יצורו לתקנון הבית המשותף תקנון חברת החשמל שינויו על ידי חברת החשמל /או מי מטעמה שיOLLOW הוראות ל' דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כלפי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשתיים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחכורת /בעלת החדר, לעובדיה, לשלהייה, לקובליה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יומם ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרטתו וכן אל הצנרת. כמו כן בעת רישום הבית המשותף יקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכר/בעל חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלומים מייס ועד בגין הרכוש המשותף /או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות החזקה והניהול מכל מין וסוג שהוא של הרכוש המשותף /או כל צמידות משותפת /או כל שטח אחר בפרויקט לרבות הוצאות שוטפות /או עתידיות /או חד פעמיות זוatta אף אם בעת רישום הבית המשותף יוצמדו לחדר הטרפו חלקים מהרכוש המשותף /או כל שטח אחר והכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהם, ארונות חשמל והסתעויות למיניהם, מערכות טכניות למיניהם, צינורות למיניהם, מעבים וכו' השיכים /או משמשים גם /או רק בעלי' ממכרים אחרים במבנה /או בניינים /או חלק מהם /או את הפרויקט כולם /או חלקו /או חכיות המוגרים /או ביחס המסחר /או בחידות המוגרים /או בשיטה בצדדים המשותפים /או בחידות המסחר /או ביחס המוגרים בין בניין ובו נמצאו, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר /או לחוכר יחידות אחרות /או למי שיבוא מטעם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנ'ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירושם בתקנון הבית המשותף.

המודר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא זכויות מעבר על המקרקעין כולם /או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם /או חלקם ולהעביר זכויות חלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנעודו לשימוש כל שיבונה על המקרקעין /או של מי שהמור ננתן לו זכויות במקרקעין /או של בעלי' יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנעודו לשימוש של רוכשי זכויות בפרויקט /או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם /או חלקם /או של בעלי' חלות סמכות למקרקעין /או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסמכתם

הודיעו לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משבבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצובי גז והחברה תהאר רשאית ליעול כאמור בסעיפים 9.8-9.9. כל עילו בכל מקום ובכל מוקם אחר לעיל ולהלן ובמהසם המכרכר בקשר אליהם ובכלל זאת לתושום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשיטה הסימון אליהם. יובהר כי ככל שישוחל שני' במיקום חדרי החשמל /או תקשורת ביחס לתוכניות המכרכר המצורפות להסם המכרכר (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.

הודיעו לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים /או בכניסה לבניינים /או כל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים /או שלטים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברה הביצוע של הפרויקט /או כל חברה הקשורה בהםם. 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 שייהו עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל

של השלטים ככל شيءיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומוסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב ארכ'ר ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האיכלוס תהיה רשאית מנציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העליונות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלענין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה דין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עליות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו ALSO על המוכר.

המוכר ירשום בתיקון הבית המשפטף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ולהלן הוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיפים 13-13ב' וכן בסעיפים 13ג' ו-13ה' על מנת סעיפיו להסכם המכר.

הודיעו לקונים והם מסכימים לcker כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות ביום חתימת הסכם המכר ובין שיתווסף למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווסף ככל שיתווסף לאחר מכירת כל הזכויות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבעודת 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 לנידק/להביעין ולעשות בהםן כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד יוציאון הינו לאחר שהმוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניהעדיפות במדעה ונוראו במקרקעין אלא אם כן השair המוכר בחזקתו יחידת דיר או יחידות מסחר.

הקנים נתונים בהזאת הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום והצמדה כמפורט לעיל ולהלן בהסכם המכר, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים להחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן בהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 16 להסכם המכר.

מוביל לגורע מכלליות האמור, כולל התקנון, בין היתר, הוראות כאמור להלן:

1. הוראה כי כל חוכר יחידת מסחר יהיה רשאי להתקין שלטים על חזיתות יחידת המסחר במקומות שתוותר הצבתם על פי הוראות התב"ע ובכפוף לאישור הרשות השגת ההיתרים להצבת שליטו, אם דרישים, יחולו על חוכר יחידת המסחר בלבד. מוסכם כי רוכש יחידת המסחר ישא בכל עליות האגרות וההטיילים שיחלו בשל התקנת שלטים כאמור.

2. הוראה לפיה חוכר יחידת המסחר לא יהיה רשאי להציב אנטנה סולרית ביחסות היחידות המסחר או בכל שטח אחר בפרויקט. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובין בין רוכשי חזיות היחידות האחרות בפרויקט או בכל חלק הימנו שייעוד על ידי החברה להיכיל בבית המשותף, הוא ינגן בכל הנוגע לרכוש המיעוד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ולהלן הוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.

3. כל עוד לא ירשם הבניין כבית משותף בפקנס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן הוראות סעיף 13 להסכם המכר בשינויים המחויבים.

4. מוביל לגורע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנוהג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בניינים ובין בלתי בניינים, ולערוך לגבייהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכר, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכר היחידות בפרויקט לרבות הקונים.

5. אם איזה מבין המחזיקים, אשר יבואו בענלי הרוכש על פי הסכם המכר, יפר הוראות הסכם המכר, תהיה לחברה עלית תביעה כלפי. עם זאת, מובהר כי החברה לא תהיה חייבת למשם את זכות התביעה בסיבות אלו,

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

7. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגוף המאשר הרכלוונטיים והקונים נתונים הסכמתם לכך.

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

## **נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לكونה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 ה כוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצונית) של הדירה.
  - 10.1.2 תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.3 תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.4 תוכניות קומת כניסה/ קומות מפלשות; קומות מרتفע בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 ה כוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירותיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילומים מוקטן לקנה מידה 1:200.
  - 10.1.5 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 ה כוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי:
- חוק המכירת דירות בעניין;
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גיורם.
- (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטرومכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדריות ואפיקון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נסורת הדירה הראשונה בבניין<sup>(1)</sup> (תוכנית והוראות תחזקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכירת דירות בעניין):
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גיורם.
- (ב) תחזקה כוללת ותחזקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אויר, מערכות אלקטromo-מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדריות ואפיקון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרש.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצן/ספק ומספר טלפון לייצור קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכנים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מייליה.
- (ו) תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סנטירית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטرومכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצראף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמןית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מיניה.

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

## נספח ב' – העורות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

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

### הערות כלליות לדירה

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

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

### **הערות כלליות למגרש ולפיות**

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

## רכיב טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

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

### מקרה:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחורה+ עבודה.

פריט - פריט אחד בלבד.

## **נושא: ארוןות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד**

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

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

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

הערות :  
1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה

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

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

### הערה לטבלאות החשמל/תק绍ורת:

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

