

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)
המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק על ידי רשויות התכנון

מחיר למשתכן

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

שם הפרויקט:	בית אל
דירה מדגם:	E19
מס' חדרים:	5 חדרים
קומה:	ז'
דירה מס':	16
בניין מס':	3-4
מגרש מס':	1002.2

אבני דרך ישוב הארץ בע"מ

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

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

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

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

נספחים

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

___ דירה מס':

___ קומה:

___ מחסן מס':

___ חניה מס':

___ בנין מס':

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אבני דרך באר שבע בע"מ

לבין: ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: בית אל. רחוב: ____, בית מס': ____,
1.1 גוש מס': 5,6, חלקה מס': 48806, מגרש מס': 1002.2.
1.2 תכנית החלה במקום: _____
2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל / אחר: _____
2.2 תקופת החכירה: __ תחילת תקופת החכירה: _____
3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדורים, שרותי אורחים (בית שימוש נפרד), 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (דוור).

שטח הדירה הוא: _____ 135.69 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.
- כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾:** 11.12 מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה (הכוונה לקירו הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: ככל שמסומן בתוכנית המכר.
- 6.2 **חניה לא מקורה מס'** _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3 **מחסן (ככל שנרכש) בשטח⁽²⁾:** _____.
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾:** אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾:** אין.
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
- מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. יתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
- מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף,** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל,** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): אור אדריכלים בע"מ

טלפון: 03-9523313 פקס: 03-9523050 כתובת: לשינסקי 27, ראשון לציון.
דוא"ל: office@arch-y-r.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): אלי בנואליד מהנדסי בניין

טלפון: 02-6713591 פקס: 02-6710345 כתובת: בית האומות, דרך חברון 101, ירושלים.
דוא"ל: corinne7@zahav.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי, אם יש כאלו והתקנות, אם יש כאלו, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים רב משפחתי – "גבוה" אחד מתוך שני בניינים דומים ומחוברים (3,4), הנמצאים במגרש אחד.
- 1.2 **בבניין:** 17 דירות למגורים, בכל אחד; בבניין, דירות^(*), הכוונה למגורים בלבד;
- ^(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ^(*)	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (דירות גן), מבואה כניסה (לובי), 2 מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 (בכל קומה)	1-7	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	8	קומת מגורים (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, מפוחים לאוורור שירותים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות, מאגר מים אחד שנמצא בבנין 4 ומשותף לשני הבניינים	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	9	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			9	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי)

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1. אפיין חדר המדרגות: מקורה מקומת קרקע עד לקומת הגג העליון.
חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות: יש. מספר המעליות בכל בניין: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 9;

מספר נוסעים לכל מעלית: מעלית אחת ל-8 נוסעים ומעלית שניה ל-13 נוסעים (אלונקה) מהירות המעלית תהיה 1.0 מ'ש'. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מספר נוסעים לכל מעלית: מעלית אחת ל-8 נוסעים ומעלית שניה ל-13 נוסעים (אלונקה)
מנגנון פיקוד שבת^(*): יש, בשתי המעליות.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון / בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** צבע אקרילי עד התקרה. חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.. בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור תקרה: חומר:** יבוצע בטיח וסיד סינתטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו (צמנט לבן). בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים), ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") **ריצוף:** גרניט פורצלן.

- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
גימור קירות פנים: חומר: יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לבחירת החברה, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.
גימור תקרה: חומר: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: חומר: אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
-
- תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.11 **חניה:**
מרתף חניה: אין.
גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
 חדרים/ים טכניים (ככל שיהיו).
גימור קירות: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב.
גימור רצפה: בטון מוחלק או פורצלן או משולב.
- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש, בקומת קרקע.
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
דלתות חדרים/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי תכנון האדריכל.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 2.17 **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו בבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
- 3.1 **גובה הדירה*:**
 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ'.
 גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ';
 *גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ-2.05 מ';
 *גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ-2.05 מ'.
- ***הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

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

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	
פינת אוכל	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
חדרי שינה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה קו המשקוף לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
שרותי אורחים	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לגובה 1.5 לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁴⁾	---	
מרפסת שירות	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מעקה: ראה הערה בהמשך.
מרפסת שמש	ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	ראה ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4

הערות והבהרות לטבלה:

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

⁽²⁾ **גמר קירות:** טיח או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.

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

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

גמר תקרות בממ"ד: כפי הנחית פיקוד העורף + צבע אקרילי.

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

⁽²⁾ **ריצוף כללי:** סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, גרניט פורצלן. אריחים במידות 60/60 ס"מ. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין

בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

- ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שרות ומרפסת שמש: סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-10 וברצפת תא מקלחת R-11, יוצג לקונה אריחים במידות כ-33/33 ס"מ, 45/45 ס"מ, 33/25 ס"מ. המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

חיפוי חדרי רחצה ומטבח: קרמיקה או גרניט פורצלן - סוג א'. העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. יוצג לבחירת הקונה, אריחים במידות 20/50 ס"מ או 30/60 ס"מ או 33/33 ס"מ או במידות דומות. (4)

- חיפוי במטבח: חיפוי קירות קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

הערות:

לכל מידת אריח, יוצג לקונה לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהן בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית (LAPPATO). יוצג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי משקים/פוגות) בין האריחים) אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

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

מעקה – בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל. **חיפוי קירות -** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או יותר ועד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC.

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

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

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

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

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

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

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** יש. הארון, יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות, הכנה למדיח כלים.

עומק הארון כולל חזית הדלתות יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. **מבנה הארון:** גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות, גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה / פוסטפורמינג וידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה בגוון לבן.

מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העונה לדרישות התקנית הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין). עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: משטח עבודה יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים. יוצג לקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 **ארון מטבח עליון: אין.**

בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך ארון מטבח עליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. [במידה והמוכר מעוניין להציע ארון בגובה 60 ס"מ, פתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)] ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציפוי):** בכל אחד מחדרי רחצה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון מעץ לבוד (סנדוויץ), MDF או סיבית מידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות. הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ, משולב בכיור,

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'

הערות:

(1) **מידת אורך כללית של ארונות מטבח 6 מטר אורך. מידת אורך ארון תחתון תימדד לאורך קיר המטבח פינה**

מחושבת פעמיים באורך הארון חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. סטיות עד כ-5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

(3) **תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.**

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

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

ממרפסת השרות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגלוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; לדירות גן/גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן

ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): מסתור הכביסה יהיה מחומר העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

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

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

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 90/205	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 250/205	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 ויטרינה 250/205	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	2 120/100	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/100	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/100	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים 1
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 70/85	קיפ (נטוי)	אלומ' מזוגג	1 70/85	---	---	---	
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/100	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/100	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 120/100	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 120/100	ציר רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה 3
רפפה נגרר לכיס.	אלומ'	אלומ'	1 100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי אישור הג"א	אלומ' מזוגג	1 כ-100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 70/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)
כנף פלדה נגד גזים, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ + צוהר/צו-אור	1	ח. רחצה הורים

נספחים א', ב', ג', ד'

- ט. **דלת ממ"ד** תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף חיפוי וניל ו/או צבע בלבד גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
- י. **מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צ או בכנף הדלת.
- גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- יא. **פתח חילוץ- בממ"ד ובפתח בדירה.** המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יב. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יג. **מידות –** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	שרותי אורחים	מרפסת שרות	אחר
כיור מטבח (א) (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיור רחצה (א)	מידות (בס"מ)	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---	---
	סוג	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	---
	זיכוי נש	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	כ- 36/27	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי נש	---	---	---	אין	---	---
אסלה וארגז שטיפה(ב)	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	שרותי אורחים	מרפסת שרות	אחר
אמבט/ מקלחת ^(ב)	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ש	אין	אין	אין	---	---
	מידות (בס"מ)	---	---	כ- 70/170 (אמבטיה)	---	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח ^(ה)	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---	---
	זיכוי	ש	---	אין	---	---	---
	דגם	פרח/מערבל נשלף ^(ג)	פרח/מערבל ^(ד)	פרח/מערבל ^(ד)	פרח/מערבל ^(ד)	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים ^(ה)	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ש	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
	דגם	---	---	סוללה למים קרים/חמים ^(ה)	---	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים ^(ה)	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי	ש	---	ראה נספח ג'	---	---	---
	דגם	---	רב-דרך ^(ה) (אינטרפוז 3 דרך)	---	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי	ש	ראה נספח ג'	---	---	---	---
	דגם	---	---	---	---	יש	---
הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל;	דגם	---	---	---	---	---	יש
	זיכוי	ש	---	---	---	---	---
	סוג	יש	---	---	---	---	---
תבוצע הכנה למדיחי כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח והזנת חשמל (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	דגם	---	---	---	---	---	---
	זיכוי	ש	---	---	---	---	---
	סוג	אין	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	---	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	---	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה במידות 40/60 ס"מ או א קערת מטבח כפולה 80/46 ס"מ. לבחירת הקונה, חומר חרס/ סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה.

כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): משולב בארון (במידות של כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.

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

נספחים א', ב', ג', ד'

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפניות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלון. לחילופין מפח בעובי כ-2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

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

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

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום):** דגם: פרח/ מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ ולעומק כ- 15 ס"מ, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור.

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

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

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן (ו) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) **גוון הקבועות:** לבן.

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

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

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

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

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

למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

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

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

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

(יד) **קונדנסר =** בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו

הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

(טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

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

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

הערה:

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

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

- 3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר). ובהתאם לתקן ישראלי 579. או מערכת סולרית נפרדת לכל דירה עפ"י קביעת יועץ אינסטלציה.
- דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** במרפסת שירות או בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.4 **ברז "דלי":** אין.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, P.P.R, S.P. /או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה, **דלוחין:** פלסטי או אחר, **שפכים:** פלסטי או אחר.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

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

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה. (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס + הכנה לשעון שבת
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", "2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4	2	3	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף)	4 (מתוכנן שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	-
חדרי שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
ממ"ד/ ח. שינה	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
שרותי אורחים	1	-	-	-	-	הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש (באם לא קיים חלון לאוויר החוץ)
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגם IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)	-	1	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = נקודה לתאורה על גבי קיר או תקרה כולל מפסק הפעלה (ללא וכיסוי).
- (ב) **בית תקע רגיל** = שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים בפנל אחד, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע רגיל מוגן מים**: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל יכול להיות מחובר עם עוד שקעים בפנל אחד, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = **תיאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר)**, המצוינים בסעיף א' ושאנם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאנם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים **בדרגת הגנה גבוהה**.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת** = 3 נקודות מגיעה קומפלט לחדר וכוללות נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש העל פי כל דין.
- (ח) **נקודת התקשורת** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין (יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה), וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- (י) **נקודת כח** = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (יב) **מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ן נקודה/ות מאור.
- (יג) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

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

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **ציליל:** זמזם, או גונג.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.5 **לוח חשמל ותקשורת דירתי** בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד,

מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.

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

3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.

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

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול:

יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי),

יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.

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

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

- ארון תקשורת כולל שקע.

- ארון טלפוניה/טלוויזיה.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

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

1. בכל דירה תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5 * 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

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

5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2 **מזגן מפוצל:** אין.

בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי רחצה ומטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

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

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

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

4.6 **רדיאטורים:** אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** יש.

4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישות פיקוד העורף.

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש;
כל החניות במרתף ובקומת כניסה (כניסה משותפת ל-2 הבניינים). חניות במקום אחר (לפרט): אין;
- 6.1.2 חניה לנכים (משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.
- 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: אין חניה מקורה. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק או אבנים משתלבות או אספלט לפי תכנון
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה למרתף החניה: אין.

6.2 פיתוח המגרש

- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.1 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
 - 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: בטון/אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
 - 6.2.3 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).
 - 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
 - 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגוון וללא מערכת השקיה.
- הערה:** סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'). חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
 - 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר ובעומק לפחות של 2.5 מ' ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
 - 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
 - 6.2.9 בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
 - 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח ו/או בקומה תת קרקעית בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י גז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

	7.1.2	צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
	7.1.3	צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).
	7.2	סידורים לכיבוי אש:
	7.2.1	מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות
	7.2.2	מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים קומתיים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
	7.2.3	מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
	7.2.4	עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
	7.2.5	גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
		הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
	7.3	אזור מואלץ במרתף חניה: ככל שידרש ע"י רשות כיבוי אש.
	7.4	מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
	7.5	מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.
	7.6	תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 .
בניינים	7.7	מיתקנים אחרים: מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
	8.	חיבור המבנה למערכות תשתית
	8.1	חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לגינה: אין.
	8.2	חיבור לביוב מרכזי: יש.
	8.3	חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.
	8.4	הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
	8.5	חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
	8.6	פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כללים במחיר הדירה.
	8.7	אצירת אשפה: יש. עפ"י דרישות הרשויות.
		פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
	9.	רכוש משותף
	9.1	תיאור הרכוש המשותף:
	9.1.1	מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר, ו/או תוכניות מאושרות.
	9.1.2	קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין;
	9.1.3	מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי היתר בניה
	9.1.4	מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.
	9.1.5	מבואה (לובי) קומתית: יש.
	9.1.6	חדר מדרגות (מספר): 1.
	9.1.7	פיר מעליות: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2.
	9.1.8	גג משותף: רק החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

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

9.1.10 חדר דודים משותף: אין.

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

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.

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

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).

9.2.2 גישה לחניה משותפת.

9.2.3 לובי בקומת כניסה.

9.2.4 לובי קומתי.

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

9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

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

9.2.8 מעלית/יות.

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

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

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

כחוק ובכפוף לאמור בחוזה המכר על נספחיו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם לחוק המקרקעין וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשות.

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

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

- א. מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו ו/או הוצמדו לרוכשי דירות או לדירות השייכות לחברה עד מועד רישום הבית המשותף.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

9.8 רישום בית משותף:

הובא לידיעת הרוכש כי בהתחשב בכך שהחברה הודיעה לרוכש שאין כעת אפשרות חוקית לביצוע הרישומים הנזכרים להלן ואין באפשרותה של החברה לקבוע תאריך מראש לביצוע הרישומים הנ"ל, בשים לב לכך שהקרקע עליה מוקם הפרויקט מצויה באיו"ש (בבית אל) והזכויות ירשמו במנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או ברשות מקרקעי ישראל, לפיכך מוסכם שהרישומים יתבצעו במועד המוקדם ביותר האפשרי לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, לאחר רישום תכנית החלוקה של הקרקע או של שטחי הקרקע שבהם כלולה הקרקע עליהם מוקם הבית, והכל מבלי שזה יגרע מהתחייבותה של החברה לטפל בביצוע הרישומים הנ"ל תוך זמן סביר ובכפוף לכל דין אם וכאשר תיווצר האפשרות החוקית לביצוע הרישומים הנ"ל.

לאחר מסירת החזקה בדירה לרוכש, ועד לביצוע רישום הזכויות, כאמור בהסכם המכר, תשמש החברה כחברה משכנת, לצורך ביצוע העברות זכויות ו/או מתן התחייבויות לרישום משכנתא, והכל באופן ובתנאים הקבועים בהוראות להלן ובהוראות הסכם המכר והדין.

א. ידוע לקונים כי לא ניתן לבצע כל פעולה רישומית במקרקעין ובכלל זאת לא ניתן לרשום הערות אזהרה בגין עסקה זו על המקרקעין וכן לא ניתן לרשום בית משותף על המקרקעין ולא ניתן לרשום את הממכר כיחידה נפרדת בבית המשותף עד להסדרת מצב המשפטי והרישומי של המקרקעין על ידי הרשויות ככל שיוסדרו.

ב. במידה ומדינת ישראל ו/או הממונה ו/או הרשויות השונות ו/או כל גוף רגולטורי אחר יסדירו את מצב המשפטי והרישומי של המקרקעין כך שניתן יהיה לרשום על המקרקעין בית משותף בפנקס הבתים המשותפים יפעל המוכר לכך, שהפרוייקט שייבנה על המקרקעין ירשם כבית משותף אחד כמפורט לעיל ולהלן בהסכם המכר באופן שהממכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של ה"בית המשותף" בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות (ככל שיש בה מרפסות מקורות) והמחסן הצמוד לה במידה וצמוד לה מחסן מחולק בשטח כלל הדירות שבמבנה (בשני הבניינים) כולל מרפסות מקורות ומחסנים. הוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף יחולו על כלל חוכרי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף והכל בכפוף ובהתאם להוראות לעיל ולהלן ולהוראות הסכם המכר.

ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי, הלוביים של הבניינים, המעליות שבבניינים, גגות הבניינים, המיסעות, דרכי הגישה לחניות שבמקרקעין כמו גם דרכי הגישה לבניינים אך למעט החניות והמחסנים שנבנו ו/או יבנו בשטח המקרקעין ו/או הבניינים אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרו ו/או להצמידם לרוכשי דירות לפי שיקול דעתו, וכן, שטחי הגיבון (למעט חצרות שיוצמדו ליחידות מסוימות כמסומן בתוכניות המכר) וחדרי האשפה ככל שיבנו ו/או מכלי אשפה מוטמנים ככל שיבנו יהוו רכוש משותף של כלל הדירות שיבנו בבניינים וזאת כמו גם כל שטח אחר המסומן בתכניות המכר המצורפות להסכם המכר כרכוש משותף של הבניינים. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לבניינים, כולל ניקיון, תאורה, ואחזקה שוטפת, יחולו על חוכרי הדירות שיבנו בבניינים כך שהוצאות אחזקתם יחולו עליהם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות אחזקת מערכת כיבוי האש, הוצאות אחזקת מערכת התאורה החיצונית, הוצאות האחזקה של מערכת ההשקיה של שטחי הגיבון שבשטח הרכוש המשותף שבמקרקעין (למעט החשמל למחסנים לגביו יחולו ההוראות הספציפיות המפורטות להלן ולהוראות הסכם המכר) כמו גם הוצאות האחזקה של כל רכוש אחר אשר על פי ההוראות דלהלן והוראות הסכם המכר מהווה רכוש משותף של הבניינים ו/או מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של הבניינים, יחולו על חוכרי כל הדירות שיבנו בבניינים בהתאם ליחס האמור לעיל בסעיף 9.8(ב). הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרוייקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם, מאגר/י מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מכלי אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את היחידות שבפרוייקט כולן ו/או חלקן.

ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרוייקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות

התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות המגורים ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

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

ו. החברה תהיה רשאית להציב מערכות ומתקנים שונים ובכלל זאת מערכות מיזוג אוויר, תשתיות שונות ומערכות שימשו את יחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או צדדים שלישיים אחרים, בשטח הרכוש המשותף ו/או בשטח המוצמד בצמידות משותפת ליחידות המגורים כולן ו/או חלקן ו/או חלקן, ובכלל זאת על גגות הבניינים שבפרויקט כולם ו/או חלקם, בשטחים המוגנים וכן בכל שטח אחר בפרויקט, ובכלל זאת בשטחים המוצמדים לדירות מסוימות ו/או ביחידות המגורים, כאשר חוכרי יחידות המגורים ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעול. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

ז. ידוע לקונים כי, הכניסה לתחום המגרש 1002.2 תהיה מכביש משותף למגרש 1002.1, אשר חלקו יהיה בתחומי מגרש 1002.1, וחלקו בתחומי מגרש 1002.2. וככל שיתאפשר רישומו של הבית המשותף יכול וירשמו זיקות הנאה וזכויות מעבר מתאימות בכביש זה, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

על אף האמור לעיל ו/או בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם המכר ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים בהתאם לאמור לעיל, ו/או ככל שהבניינים שנבנים על מגרש 1002.2 ירשמו כבית משותף אחד עם הבניינים שיבנו על מגרש 1002.1, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבית המשותף לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם המכר שיהוו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת.

ח. רישום הבית המשותף, ככל שיתאפשר בעתיד כאמור ברישא לעיל, יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות שימנו מיום שניתן יהיה לרשום בית משותף על המקרקעין, על אף האמור לעיל ו/או להלן ובהסכם המכר, מובהר כי במידה שתהיה מניעה לביצוע הרישומים ו/או עיכוב בביצוע הרישומים ו/או נסיבות שלא בשליטתו של המוכר, והמוכר לא היה יכול למנוע את קיומם במאמץ סביר, יוארכו המועדים האמורים לעיל, בהתאם, ככל שיידרש, ובחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן ובהסכם המכר לא יבואו במניין תקופות אלו. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעה של העיכובים בביצוע הרישומים, המוכר מתחייב לבצע את כל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיף 9.8(ב) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן ובהסכם המכר לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

ט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי ככל שבעתיד ניתן יהיה לרישום בית משותף במקרקעין הרי שדחיות בגמר פעולת רישום איחוד ו/או פיצול מחדש של השטח, רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש בין החלקות כולן ו/או חלקן המהוות חלק מהמקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או בגין מערכות משותפות, מתקנים משותפים, פחי אשפה משותפים, מערכות ושוחות ביוב משותפות, חדר הטרפו, ומערכות אחרות המצויות בחלקות, תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או המפקחת על רישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהיינה סיבה מספקת לדחיית מועדי הרישום. למען הסר ספק, לאחר הסרת המניעות כאמור בסעיף זה המוכר ינקוט בכל הפעולות בקשר עם רישום המקרקעין כאמור בסעיף 9.8(ב) לעיל כאשר בכל מקרה כאמור בסעיף זה בחישוב תקופות הרישום האמורות לעיל ו/או להלן ובהסכם המכר לא יבואו במניין תקופות אלו ומועדי הרישום יוארכו בהתאם.

י. הודע לקונים כי יתכן ובעתיד במידה ויתאפשר לרשום בית משותף על המקרקעין, יהיה צורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות ההנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר בלבד ו/או בהתאם להוראות והנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או המועצה המקומית ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או המפקחת על רישום הבתים המשותפים ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

יא. בכל שלב, אף לאחר רישום הבית המשותף ורישום היחידות על שם רוכשיהן (לרבות הרוכש), תהיה החברה רשאית להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או לשינוי התקנון ו/או החלקים ברכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או הצמידות המיוחדות, כן תהא החברה רשאית להגיש בקשות לשינויים ו/או לתיקונים כאמור הנובעים מטעויות ברישום המקורי ו/או מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית

המשותף, או שינויים במבנים קיימים, לרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים לרכוש המשותף לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. האמור לעיל כפוף לכך שלא יהא באמור בסעיף זה, כדי להטיל על הרוכש חובים נוספים ו/או אחרים הקבועים לפי הוראות חוזה זה, ובכפוף לזה שלא תיפגענה זכויות הרוכש ביחידה. מובהר כי שינוי החלק היחסי של הרוכש ברכוש המשותף ו/או חלקו בצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות המיוחדות (ללא שינוי שטח היחידה), לא ייחשב כפגיעה כאמור.

יב. את כל האמור או חלק מהאמור לעיל ולהלן, תהיה החברה זכאית לעשות מבלי צורך בהסכמת הרוכש ובלבד שהדבר אינו נוגד את התחייבויות החברה לעיל ולהלן ועל פי הסכם המכר.

יג. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין (כולל הדירה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי.
2. הזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד/ שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.
- יד. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-
 1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 2. משטחים המיועדים לחניית רכב למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.
 3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.
 4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות כפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
 5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.
 6. מרפסות ומסתורי כביסה.
 7. שטחים המיועדים לבניית יחידות מגורים.
 8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.
 9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות לעיל ולהלן ולהוראות הסכם המכר.
- טו. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי הוראות לעיל ולהלן והוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המועצה המקומית בית אל ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.
- טז. יובהר כי, כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ועשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניין שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.
- יז. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש המשותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד

להן כולן ו/או חלקן ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

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

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

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

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

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

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

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

כג. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל

השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונם של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.

כד. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שיידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות לעיל ולהלן ולהוראות הסכם המכר כמפורט לעיל ולהלן, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 13 להסכם המכר על סעיפיו ותתי סעיפיו.

כה. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר, ובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום חתימת הסכם המכר) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונתרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה גוברות על כל הוראה אחרת לעיל ולהלן ולהוראה אחרת בהסכם המכר.

כו. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט בחוזה המכר בכלל, ובסעיף 13 להסכם המכר, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובחוזה המכר, כולל באמצעות יפוי כוח לפי סעיף 16.

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

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

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

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

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

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

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

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי התקפים למועד קבלת היתר בניה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. מתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010, בבניין יותקן מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדוידואלית (אק"א).
4. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
5. הודע לקונה כי וידוע לו ששטחי גיבון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להיזקק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
6. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה וכו') מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

הערות כלליות לדירה

9. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר המסירה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית להריגה ממידות אלו.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת, אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה.
12. מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
16. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם ברוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן.
17. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
18. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
19. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
20. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוף יציגו אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
21. **בעת שימוש רגיל בממ"ד -** באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

22. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
23. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
24. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
25. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
26. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
27. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
28. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתף החניה.
29. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף.
30. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 11.12.2017] תגברנה הוראות הנספח בכפוף לכל דין.
31. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
4. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בדרישת הרשויות, בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
9. **מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים והמפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/ המוכרת הקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח 6 מ"א (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	6,000	---	
3.3.3	זיכוי בגין כנף דלת בלבד (במרפסת שירות, חובה לבצע משקוף)	ליח'	פריט	750	---	

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי	כמות	סה"כ
3.6	זיכוי סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	ליח'	פריט	200		

נושא: חשמל/ תקשורת- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	125		
3.7	נקודת טלפון	קומפלט	פריט	75		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:

1. כל המחירים כוללים זיכוי פריט+התקנה
2. ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.
3. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה