

# מכר מכר

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

אטד בקרה בע"מ  
- נבדק -  
חתימה: *[Signature]*  
תאריך: 26.02.2026  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד  
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

אטד בקרה בע"מ  
26.02.2026  
נבדק

ANENUE LIFE	שם הפרויקט:
	דגם: D
	מספר חדרים: 5
	מס' בניין: 1
	דירה מספר: 2
	קומה: 1

משהבייש - מפרט דירת מחיר מטרה – מהדורה 4.1

תאריך עדכון: 26.02.2026

**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: תיאור הדירה.
- סעיף 4: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 5: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (5.1-5.6).
- סעיף 6: סטיות קבילות (א-ג).
- סעיף 7: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 8: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.4).
- סעיף 2: חומרי הבניין ועבודות הגמר (2.1-2.11).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
  - סעיף 3.1: גובה הדירה.
  - סעיף 3.2: רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (טבלה).
  - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה.
  - 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 (4.1-4.8).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
  - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.5).
  - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.6).
  - סעיף 6.3: דירוג אנרגטי
- סעיף 7: מערכות משותפות.
  - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1).
  - 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 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.3).
- 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, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
  - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
  - סעיף 9.8: שונות.

נספחים:

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

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974  
(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה מיום

בין: אורות גת בע"מ ח.פ. 513795286  
(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין:

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד,  
שכתובתם לצורך חוזה זה הינה:  
טל:  
(להלן, לשם הקיצור: "הרוכש")

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אשקלון רחוב ומס' בית: \_\_\_\_\_
  - 1.1 גוש מס': 1196 חלקות מס': 87 מגרש: 1002A
  - 1.2 התכנית החלה במקום: תמל/ 1048
2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
  - 2.1 שם המחכיר: רשות הפיתוח
  - 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, 19/04/2023 ועד ליום 18/04/2121
3. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים (מס' 1), חדר שינה מס' 2, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה מס' 3) חדר שינה מס' 4, פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה בחדר שינה הורים (מס' 1) (מקלחת), שירותי אורחים, מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות, מרפסת שמש.
4. שטח הדירה
 

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ 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. דירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
  - ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

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

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

- 5.1 מחסן (בהתאם להסכם רכישה): יש / אין, מחסן מס' \_\_; בשטח \_\_ מ"ר
- 5.2 מרפסת (בהתאם להסכם רכישה): יש, בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר. (מובהר כי המרפסות בקומה 8 אינן מקורות).
- 5.3 חניה: יש - כמות \_\_ (בהתאם להסכם רכישה) מספר חניה: \_\_\_\_\_ עילית
- 5.4 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 5.5 גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין.
- 5.6 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

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

6. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזורים במפרט ומידות וכמויות האבזורים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו כסטייה ממפרט זה (אביזורים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
- (ג)

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): ודים סימנדוייב. טלפון: 074-7405700

8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): בוריס פלוטקין. טלפון: 08-6416426

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר בתנאי שלא ישנה את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף.

1. תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה

- 1.1. בניין מגורים, אחד מתוך שלושה בניינים אשר נמצאים על מגרש אחד, הכולל 32 דירות מגורים – קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר + קומה 1 + 7 קומות טיפוסיות + קומת פנטהאוזים + קומת גג.
- לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג – 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.
- 1.2. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה:

סוגי השימוש	מספר קומה	כינוי או תיאור קומה
ח. מדרגות, לובי, מעברים, מגורים, 2 מעליות, חדר עגלות, חדר דוודים המשמש גם כמחסן, חדר מונים חשמל, פירים, ארונות שירות, שטחי מסחר.	קרקע	קומת כניסה
ח. מדרגות, מעברים, מגורים, 2 מעליות, מועדון דיירים, מחסנים, חדר דוודים המשמש גם כמחסן, חדר משאבות ומאגר מים, פירים, ארונות שירות, גג משותף.	1	קומה 1
ח. מדרגות, מעברים, מגורים, 2 מעליות, ארונות שירות, חדר דוודים, פירים.	2-8	קומה טיפוסית
ח. מדרגות, מעברים, מגורים, 2 מעליות, ארונות שירות, חדר דוודים, פירים.	9	קומת פנטהאוזים
יציאה מחדר מדרגות, קולטי שמש, מזגנים, מערכות טכניות, פתחי שחרור עשן, מנדפים, גנרטור.	גג	קומת גג

- 1.3. חדר מדרגות: יש, מס' חדרי מדרגות בבניין: 1.
- אפיון חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג, מוגן.
- 1.4. מעלית: יש, כמות: 2. מס' התחנות לכל מעלית – 10
- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי, פיקוד שבת באחת המעליות עם אופציית ביטול עם מפתח. הותקנה מעלית היא תשרת את כל קומות המבנה.
- היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו המפלס, בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.
- מס' נוסעים לכל מעלית: מעלית אחת של 8 נוסעים ומעלית אחת של 13 נוסעים.
- מעלית שבת: יש (במעלית 1 מתוך 2).
- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי ותהיה חשמלית ללא ו/או חדר מכונות.
- מהירות המעלית: 1.6 מ/ש'
- גימור מעליות: קירות התא יצופו בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה. ריצפת התא תצופה בגרניט או בשיש. בתקרת התא תותקן תאורה.

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
- (ב) כניסה הקובעת לדירה: מפלס קומת קרקע.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תוכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2. רצפה ותקרת קומת קרקע:

2.2.1. חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

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

2.3. רצפה ותקרה קומתית:

2.3.1. חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

2.3.2. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045; בשיטה: לפי החלטת היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.4. גג הבניין:

2.4.1. חומר: בטון מזוין, לפי תכנון מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

2.4.2. שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטיים.

2.4.3. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5. קירות חוץ: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. אם מכלול

מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי

(איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית. 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 עיקרי: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2. טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

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

2.7. קירות הפרדה בין הדירות:

2.7.1. חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי,

ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. עובי: עפ"י קביעת המהנדס.

קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות: חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8. חדר מדרגות:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב עובי: לפי חישובי המהנדס.

2.8.2. גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות

יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

גימור תקרה: חומר: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

מדרגות: יהיו אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן התאם לדרישות התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים

תואמים

לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

בידוד אקוסטי: לחדר המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9. מדרגות פנים בתוך הדירות: אין.

2.10. מבואה בכניסה לדירה:

2.10.1. הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

- 2.10.2 **גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.10.3 **גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח), יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.11 מבואה ראשית:

- 2.11.1 הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.
- 2.11.2 **גימור קירות פנים מבואה ראשית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.11.3 **גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח), יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

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

3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ-2.73 מ'.

גובה מחסן: לא פחות מ-2.05 מ' (בחלק מהמחסנים קיימת הנמכת גבס לפי דרישת היועצים)

**3.2 רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים להטבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

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

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות / תקרה	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי	הערות
כניסה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. גמר קירות צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור/סלון /פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. גמר קירות: צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ח. שינה הורים (1) + 4	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. גמר קירות: צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ח. שינה מס' 3 {ממ"ד}	בטון מזוין ו/או לוחות גבס. לפי הנחיות הג"א.	באגר ו/או טיח תרמי ו/או טיח גבס. גמר קירות: צבע אקרילי, גמר תקרה: צבע סיד. <b>הכל לפי הנחיות הג"א</b>	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ח. שינה מס' 2	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. גמר קירות: צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. קרמיקה ו/או פורצלן. גמר קירות: צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ח. רחצה של חדר שינה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי. חיפוי קירות: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לתקרה. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי. חיפוי קירות: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לתקרה. גמר קירות: צבע אקרילי. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה פרוט בהערות בהמשך.

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות / תקרה	ריצוף <sup>(2)</sup> וחיפוי	הערות
ח. אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח תרמי. חיפוי קירות: קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לתקרה. גמר תקרה: צבע סיד.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או איטונג ו/או לוחות גבס	באגר/ טיח צמנטי ו/או טיח גבס ו/או לוחות גבס. גמר קירות ותקרה: צבע אקרילי.	גרניט פורצלן	ראה פרוט בהערות בהמשך.

**הערות:**

**חומר קירות:**

**קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ:** בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס, בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.

יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

**גמר קירות/תקרות:** <sup>(2)</sup>

**גמר הקירות:** בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

**גמר קירות בחדרי/ רחצה ושירותים** (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.

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

**גמר קירות במרפסות שמש:**

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

**עיצוב מעקות המרפסות:** (אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

**ריצוף:**

**כללי:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות.

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R10. רצפת תא מקלחת – R11.

**ריצוף בדירה:** קרמיקה (פורצלן). לבחירת הרוכש לפי 12 דגמים שתציג החברה או הספק. במידות כ- 80/80 ס"מ.

1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.

2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).

3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

- **ריצוף בחדרי רחצה, שירותים, מרפסת שרות ומרפסת שמש** : מרצפות קרמיקה (פורצלן), לפחות 3 מידות שונות- אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. כדוגמא 33/33 ס"מ, ו/או 15/60 ו/או 60/60. לבחירת הרוכש 4 דגמים לכל מידה (ובסה"כ 12 דגמים).

-

1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.

2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקטי".

3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

4. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

#### חיפוי קירות:

**כללי:** חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקנה הרלבנטיות.

בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף

מלבני או ריבועי, כדוגמא במידות של \_\_\_\_\_, 60/60, 25/70, 30/60.

**חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א', ב-3 מידות שונות: אריח ריבועי, אריח מלבני

ואחד נוסף ריבועי או מלבני לפי החלטת החברה. גובה: 60 או 50 ס"מ לכל אורך משטח העבודה לפי בחירת הקונה.

**בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה):** חיפוי קירות עד התקרה.

#### אפשרויות

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציג את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

**רובה** - המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

**עבודות איטום:** הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאתמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים

למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

#### הערות נוספות

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) עד לגובה המותר לפי כל דין.

**חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין לעיל, או עד גובה "אריחים שלמים".

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** – אם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.

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

**3.3 ארונות:** 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:  
אורך מזערי:

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: דירות 3-4 חד': 5 מטר אורך. דירות 4.5 חד' ומעלה: 6

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

מטר אורך.

- ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
- ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- ד. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/הקבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון, להלן:

חלופה ג'		חלופה ב'		חלופה א'		
ארון תחתון	BUILT IN ארון	אי/חצי אי	ארון תחתון	ארון עליון	ארון תחתון	
0.60 מטר נטו	5.40 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	אורך מזערי
200 ס"מ לפחות	---	בהתאם לארון תחתון	---	75 ס"מ לפחות	---	גובה מזערי

הערות:

- 1. חלופה א': תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
  - א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית לגובה 50 ס"מ.
  - ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
  - ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
  - ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
  - ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- 2. חלופה ב':
  - א. במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.
- 3. אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה. "ארון – BUILT IN יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק) ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון.

**מבנה הארון**

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ') / / MDF לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

- ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווה ערך.
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

**משטח עבודה**

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - העונה לדרישות התקנים 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 ייבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח). משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי

**ציפוי ופרזול**

- א. סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- ב. ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

**מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, הסוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח;** ראה נספח ג'

**3.3.2 ארון חדר אמבטיה**

**ארון חדר אמבטיה:** (למעט בחדר שירותים): יח' ארון יהיה תלוי או מונח.

**תיאור הארונות:** ארון תחתון עשוי עץ לבוד (סנדוויץ') MDF או סיבית עמידה במים. ברמה P5 לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הלקוח. אורך מינימאלי 80 ס"מ לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

**3.4 מתקן לתליית כביסה:**

**מיתקן לתליית כביסה:** ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV.

ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

**מסתור כביסה/מערכות:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

- א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
- ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.
- ג. דרך גישה סבירה למעבים.

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

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ אחר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ אחר	כמות ומידה	כיוון פתיחה	חומר (עץ) אלומיניום/ מתכת/ אחר	כמות ומידה	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת/פלדה	1 105/210	כניסה
גלילה חשמלי + כולל גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 300/220	---	---	---	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 300/220	חדר דיוור
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	1 120\115	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 120/115	---	---	---	מטבח
גלילה חשמלי	אלומי	אלומי	1 140\195	נגרר כ.ע.כ. + קבוע,	אלומי מזוגג	1 140\195	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים (מס' 1) + חדר שינה מס' 4
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	בהתאם להנחיות פקע"ר	אלומי מזוגג	1 100/100	פלדה חוץ עץ פנים	פלדה + עץ	1 80/200	חדר שינה מס' 3 (ממ"ד)
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות פקע"ר.				---	---	---	---	---	---	---
גלילה - חשמלי	אלומי	אלומי	1 100/115	נגרר כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	1 100/115	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה מס' 2
---	---	---	---	קיפי	אלומי מזוגג	1 60/115	ציר רגילה	עץ	1 70/210	חדר רחצה של חדר שינה הורים
כ.ע.כ.ע.כ.	אלומי	אלומי	1 130/100	---	---	---	פנים	עץ	1 70/210	מרפסת שירות
---	---	---	---	קיפי	אלומי מזוגג	1 40/105	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר אמבטיה
---	---	---	---	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ	1 70\210 70/210	שירותי אורחים

### הערות לטבלה מס' 3:

בכל חלונות הזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.  
חלון הממד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה, בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכנית.

**דלת כניסה ראשית:** משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי תואמת להוראת כל דין לתקן ישראלי 5044. לרבות סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית. מערכות צירים, מגן צילינדר ידיית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, כנף הדלת יהיה בצביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

**משקוף דלת כניסה ודלת ממ"ד:** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. בפתיחת ציר או בהזזה. במהלך פתיחת הדלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מירבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. דלתות חדרי רחצה ואמבטיה: הגנה מפני תנאי לחות, מנעול דמי "תפוס/ פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת.

### דלתות פנים:

**דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה - כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) - יהיה מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת:

יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.  
**מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.  
**גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

**דלת יציאה לגינה:** תהיה בעלת אמצעי נעילה נגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2. לפי תקן 5044.

אפשרויות לבחירת המוכר לאמצעי נעילה נגד פריצה:

סורג לפתיחה / מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי / מנעול ביטחון עם בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי / תריס גלילה חשמלי.

### חלונות:

חלונות דירת המגורים עם זיגוג כפול המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר בניהם (זיגוג 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר 6 מ"מ) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי ת"ת ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי, EPDM צירים גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

**חלון הממ"ד** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

**תריסים:** בתריסי גלילה או הזזה שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

**בחדר הדיור** יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי התריס כמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. ביציאה מחדרי המגורים למרפסות יתכן סף בגובה עד 6"מ"מ ממפלס ריצוף הדירה.

**אוורוד:** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורוד ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

**מערכת סינון בממ"ד:** לפי דרישת פיקוד העורף.

- א. **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 ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורוד מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורוד 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 בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- ב. **פתח חילוץ -** בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- ג. **מידות -** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", 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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

### 3.4 טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים



**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205ובהתאם להנחיות המפורטות להלן (לפי העניין).

- א. **חיבורי מים קרים וחמים**: יבוצע לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט אסלו
- ב. **אסלה**: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). **מיכל הדחה**: יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה**: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה**: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1ס"מ (38,40ס"מ בהתאמה). **דגם**: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.
- ג. **סוללות למים חמים וקרים (כללי)**: הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל / מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". לקונה יוצגו לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
- ד. **סוללות למים חמים וקרים**: בכיורי רחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15ס"מ, עומק 15ס"מ.
- ה. **במטבח** יותקנו הקבועות להלן:

1. **קערת מטבח**: המוכר יציג לבחירת הקונה 6דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימליות (בס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40/58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53/58
3	אקרילי/סיליקוורץ/גרניט בודד	שטוחה	50/58
4	חרס כפול	תחתונה	80/45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80/45
6	אקרילי/סיליקוורץ/גרניט כפול	שטוחה	78/48

- 2. ברז מיקס – פרח על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- 3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 4. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
- ו. תא מקלחת –
- 1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.64מ"ר גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.
- 2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- 3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפוף 3 דרך), (מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15מ"מ.
- ז. אמבטיה-
- 1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
- 2. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
- 3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60ס"מ לפחות ומזלף.

4. מידות האמבטיה: 70/170 ס"מ. בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

- תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
- המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
- הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם

ח. התקנת כיורים וארגז/ שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש)

ט. גוון הקבועות: לבן.

י. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים) חיבור לניקוז, הזנת חשמל. הכנה למייבש כביסה: הזנת חשמל,

פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

יא. הכנה למדיח כלים במטבח כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

יב. הכנה לנקי' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

יג. חיבורי מים קרים וחמים (כללי): יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.

יד. מים קרים: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

טו. 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 (אינטרפוך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

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 כיובי

(מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיובי 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 למאייד.

מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 14 והנחיות יועץ

האקוסטיקה).

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיובי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיוסי מבודד ואסטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהן יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 חימום מים: מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה

(תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף – 2019, ולהוראות כל דין.

3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות.

(מתוך התקנות - בדירת בת 3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ומעלה - 150 ליטרים): במכלי הלחץ יותקן

חימום עם אלמנט עזר חשמלי/משאבת חום ע"פ החלטת היועצים והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן

מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה

הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות, מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע

לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים) לפי הקיים בדירה (קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים. ברז.

3.6.4 דל"י: יש. (ביציאה למרפסת שמש או ביציאה לחצר – ברז אחד לדירה)

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

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: צנרת פלסטית רב שכבתית/צנרת פקס/ PPR / S.p דלוחין: פלסטי, שפכים:

פלסטי.

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.  
מרפסת שמש/בחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש, הכנה בלבד. המונה יסופק ע"י חברת הגז על חשבון הרוכש. מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.
- הערה: סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעיים/מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש, או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה.
- אוורור מכני: בחדרי שירות ובחדרים סניטרים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי ונקי' להדלקת מאור: יש. בהתאם לצורך.

**3.5 טבלה מספר 5 – מתקני חשמל:**  
**טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)**

אחר/הערות	נקי' TV תקשורת/טלפון	בית תקע כח במעגלנפרד	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע רגיל	נקי' מאור קיר/תקרה כולל מפסק	
פעמון + לחצן אינטרקום לחצן תאורה לחדר מדרגות/לוח חשמלי דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) ארון תקשורת / ארון טלפניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו				1	1	כניסה /מבואה
תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס	1	1		3	2	חדר דיוור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" נקי' מאור לפחות + מחליף				1	1	פרוזדור

מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח, בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה		4 כ"א במעגל נפרד. מדיח, תנור מקרר + תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	4 בדרגת הגנה IP44 מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי	2 (בדרגת הגנה IP44)	1	מטבח
	1	1		4 (2 ליד המיטה)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	חדר שינה(עיקרי) הורים
	1	1		3	1	חדרי שינה(משני) ילדים
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד(לפי דרישת הג"א)
בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.		1 בית תקע לתנור חימום		1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים	חדר רחצה /חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש					1	שירותים
במידה וקיים בדירה					1	חדר ארונות

**הגדרות:**

**בית תקע כח במעגל משותף** - בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מ"אז 16אמפר בעל אופיון מכשירים.

**בית תקע כח במעגל נפרד** - בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5מ"מ מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מ"אז 16אמפר בעל אופיון מכשירים.

**בית תקע לתנור חימום באמבטיה** - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

**בית תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד** - בית תקע תלת פאזי המחובר ללוח הדירתי/ קומתי עשוי במוליכים 2.5מ"מ מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תה"ט ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16/3אמפר בעל אופיון מכשירים.

**בית תקע במעגל מאור משותף** - בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובית תקע עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

**תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים** - תוספת בגין אבזור בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת ההתזת מים ישירות או לו ישירות.

**נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** - 3 נקודות, כוללת כבילה ייעודית ע"פ התקנות מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נק' טלפוןיה, נקודת תקשורת- בין מחשבים נקודות טלויזיה - חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים.

**נקודת מאור** - נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.

**נקודת דוד חשמלי** - תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו. מוליכים 2.5ממ"ר בצניור בקוטר מתאים בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק ביטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

**הערות לטבלה מס' 5:**

**נקודת תלת פאזי לכיריים** בארון מטבח תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח חשמל וחיווט בכבל 2.5\*5הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

**חדר רחצה הורים**: הכנה לתנור חימום כולל מפסק +שקע מוגן.

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

**חדר אמבטיה:** הכנה לתנור חימום כולל מפסק+ שקע מוגן, התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י תכנון.  
**נק' תקשורת:** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55מודול 1כולל כיסוי.  
**מתני חשמל בממ"ד:** בהתאם להוראות פקע"ר.  
**נקודת כח/או נקודת בית תקע במעגל נפרד הינם חד פאזי בלבד.**

- 3.7.1 **חדר מדרגות /מבואה קומתית:** בכל קומה: נקודות מאור: יש.
- גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות** (באם אין מבואה): יש. **שעון שבת (משותף):** אין.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא תואמת כולל כיסוי
- 3.7.3 פעמון: יש, עם לחצן, בכניסה לדירה.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 לוח חשמלי דירתי בתוך דירה: יש, **שעון שבת דירתי:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 3 \* A25.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש כולל פעמון, מסך דירתי, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין.
- 3.7.9 **אינטרקום מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. במבואת הכניסה במקום נגיש.
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים:** הכנה לקליטת **שידורי טלוויזיה:** הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו לפי חוק החשמל ותקנותיו התקנות הרלבנטיות (תקשורת) התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/מערכת המפורטים לעיל ולהלן. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית, כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.11 **מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי:** תתוקן בכל דירה, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי. ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. יתכנו שינויים במיקום וסוג הנקי'בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל אך לא פחות מהדרוש מהמפרט המחייב

**4. מתקני קירור /חימום בדירה**

**4.1 מיזוג אוויר מרכזי – אין**

**הכנות למערכת מיני מרכזית** -מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון יועץ מיזוג אוויר. ביצוע תשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימאלי 9"מ"מ). פיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונע במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד, ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A25X3

ניקוז המאייד יהיה בצינור 32"מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.

מוצא הצמה למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, תבוצענה הכנות נוספות:

הכנה להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאפשרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים

הכנות להתקנה.

הכנה להתקנת מזגן עילי / מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה (חדר צף), ובנוסף בכל חדר שהתעלה השרשרית מרוחקת יותר מ 4.5מ' מהמאייד.

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת מזגן- לרבות:

"צמה" של צנרת נחושת מבודדת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות, בין מיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A16X1, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.

מוצא הצמה למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

**4.2 מזגן מפוצל:** אין, הכנה בלבד

- 4.3 מזגן דירתי : אין, הכנה בלבד.
- 4.4 מערכת הסקה : אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. יש הכנה בלבד בחדר אמבטיה.
- 4.6 רדיאטורים : אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים : אין.
- 4.8 חימום תת-רצפתי : אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים : אין.

**הערה:** מערכות מיזוג האויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 55db (a), (במרחק של 1 מ' במצב לילה ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היח' ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן

5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

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

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
  - 6.1.1 מספר חניות במתחם : לפי היתר הבניה מיקום : כמצוין בתוכנית המכר.
  - חנייה לנכים (פרטית) : יש. מספר חניות : לפי היתר בנייה. מיקום : כמסומן בתוכנית המכר.
  - 6.1.2 גמר רצפת חניה לא מקורה : בטון/ אבנים משתלבות, לפי היתר הבניה. מערכת תאורה : יש. מערכת הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
  - 6.1.3 גישה לחניה מהכביש : יש.
  - 6.1.4 מספר חניות לדירה : אחת לפחות. מיקום החניה : לפי סימון בתוכנית המכר.
  - 6.1.5 מחסום בכניסה לחניה : אין.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים/מדרגות: חומר גמר : בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים : יש. חומר גמר : אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.4 חצר צמודה לדירות גן : יש.
- 6.2.5 גדר בחזית/ות של המגרש : חומר : לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- 6.2.6 בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז
  - 7.1.1 הכנה לאספקת גז : צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח, ומרפסת שמש.
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :
  - 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
  - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות / פרוזורים : ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים

או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: יש.

#### 8. חיבור הדירה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר המשותפת: לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 פיתוח כללי הגובל במגרש: מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם

באחריות החברה.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

הרכוש המשותף (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי).

#### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים למגרש 1002 אין, אלא אם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת: אין/יש.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירה: אין/יש. (לפי החלטת החברה).

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): יש, 1 בכל בניין.

9.1.7 פיר מעלית: יש, מעליות: יש, מספר מעליות: 2 יח'.

9.1.8 גג: יש, חלקו תפוס על ידי מיתקנים על הגג.

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

9.1.10 חדר דוודים משותף: יש/אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מתקן אחר שתדרוש

רשות מוסמכת על פי כל הדין ו/או לפי קביעת החברה.

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

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט

זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר. כל מתקן/ים וחלק/ים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק) חדרים

טכניים ו/או חדרים לשימוש משותף ו/או לשירות משותף של כל הדיירים, פיתוח שטח, צובר גז, מחסום

בכניסה לאזורי חניה, מיסעות גישה לחניות, חדרי משאבות ותכולתם, מאגרי מים, וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי

הבניין ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או שהוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר, הוראות מפרט זה ובהתאם

להוראות הדין. יובהר כי רכוש משותף של המבנה הציבורי, לא יהווה רכוש משותף של בנין המגורים, אלא אם משמש לפי קביעת החברה גם את

בניין המגורים. מערכות טכניות (פרטים או משותפות) על פי ההיתר. צובר גז, מאגר מים חדר דיירים.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (באם קיימים):

9.2.1 חדר מדרגות (מילוט).

9.2.2 קומה טכנית.

9.2.3 גישה לחניה משותפת.

9.2.4 לובי בקומות כניסה.

9.2.5 לובי קומתי.

9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7 גישה אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר /ים טכניים.

9.2.9 חלק הגג: התפוס על ידי מיתקנים על הגג (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).

9.2.10 מעליות: יש, גודל: עפ"י תכנון, מס' נוסעים: עפ"י תכנון, מס' תחנות: עפ"י תכנון.

9.2.11 ממ"ק/ מקלט: אין – (יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.12 חלק אחר: חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף

רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין:

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. לכל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף (א3) לחוק המכר/דירות.

(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) (ראוהו, 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 ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית

א. כמפורט בחוזה המכר, החברה זכאית לקבוע את מספר האגפים והבניינים שיכללו בבית המשותף, או שיועדו להיכלל בו, ובהתאם

תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל אגף או בנין שייכלל בבית המשותף, או שיועד להיכלל בו, וכן נציגות על כלל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כבית משותף מורכב, לפי האפשרות הכלולה בחוזה המכר, תפעל החברה לכך שכל אחד מהאגפים או מהבניינים שיכללו בבית המשותף יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי האמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין.

סדרי קבלת החלטות, בדבר ניהול כל אגף ובנין שייכלל בבית המשותף כמפורט לעיל, וסדר קבלת החלטות לגבי ניהול הבית המשותף כולו, יהיו, (בשנויים המתחייבים), לפי ההוראות הקבועות בתקנון המצוי שבחוק המקרקעין. היה ומטעם כלשהו יקבע כי ראוי לרשום את הבניין שבו כלולה דירת הרוכש כבית משותף רגיל ועצמאי, ולא כחלק מבית משותף מורכב, יהיו גם סדרי קבלת החלטות לגבי ניהולו כמפורט לעיל,

ובשינויים המתחייבים. בכדי להסיר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בהחלטות שהוסכם כי החברה או נציגות הבית המשותף

תהיינה זכאיות לקבל ולממשן כמפורט בחוזה המכר ונספחיו. החברה תהיה זכאית לכלול את כל האמור בסעיף זה. (9.3.4 בתקנון המוסכם

שתרשום לבית המשותף ועקב כך, ולפי העניין, יבוטלו או שישונו סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

ב. בהמשך לאמור בחוזה המכר, כל זכויות הבניה הקיימות ואלו שיוקנו למגרש ולפרויקט לאחר חתימת החוזה ועד שהחברה תשלים את מכירת

כל דירותיה שבפרויקט, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן

לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט, או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין ובהתאם להוראות

המכר, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שיוקנו ויאושרו למגרש, לבניינים ולפרויקט לאחר שהחברה תמכור

את כל דירותיה שבפרויקט. הודע לרוכש שהחברה תהיה זכאית אם תבחר בכך לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה מכוח

התוכנית הקיימת ותוספות הזכויות שיוקנו לה כמפורט לעיל ובכפוף להוראות המכר. מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע

שינויים ותוספות בבניינים, במגרש, ברכוש המשותף, ובדירות האחרות, כמפורט בחוזה המכר ובמפרט.

ג. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המבטל או המשנה את הוראות התקנון המצוי כאמור בחוזה המכר.

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

ד. היה והמפקח על רשום הבתים המשותפים, או המינהל, או משרד הבנוי, ינחו את החברה ויתנו לה הוראות בעת רישום הבית המשותף, לגבי דרך רישומו ולגבי התקנון (או תוכנו), ואותן הוראות, לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט, אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.

ה. למפרט זה מצורף תקנון מוסכם לתקופת הביניים המוגדרת בו והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממפרט זה ומחווה המכר.

ו. מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגויות הבית המשותף ראה נספח א' המצורף למפרט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

א. הרוכש מתחייב להשתתף ולפרוע ממועד המסירה ואילך, חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו ולניהולו של הרכוש המשותף שיקבע לבניין בו כלולה דירתו, או שיועד להיכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחויבים עפ"י הדין והנוהג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, וביטוח של הרכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה, או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי העניין, או שירותים ופעולות שהחברה, ו/או נציגויות הבית המשותף תידרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כלהאמור בסעיף זה יקרא להלן-"השירותים").

ב. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן א. דלעיל, לפי דרישת החברה, או לפי דרישת נציגויות הבית המשותף לאחר שתתחלנה לתפקד המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותה – הן הנציגות הנפרדת של כל בנין שבמגרש (לרבות הבניין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי העניין, (להלן-"נציגות העל"), ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על). הנציגות של כל בנין תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי הנציגויות הנפרדות או בכל דרך ראוייה אחרת שתקבע החברה ושתכלל בעתיד בתקנון שירשם. היה והבניין ירשם כבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהלו ע"י רוכשי הדירות שבבנין וכמפורט לעיל. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות. החברה תהיה רשאית למנות נציגות זמנית במועד המסירה, או במועד רישום הבית המשותף, ככל שלא תהיה נציגות נבחרת באותו המועד.

ג. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות בבניין שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן א. דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.

ד. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד הבניינים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. שיעור השתתפותו של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר.

ה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישרתו יותר מבניין אחד, (גם אם הם בתחום בנין אחר), יישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבבניינים הנ"ל כמפורט לעיל ובשינויים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה זה והשינויים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 158-59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל

ו. בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת בכפוף להוראות הדין ונשמרת לה הזכות לעשות כן.

ז. על אף האמור לעיל, החברה או נציגויות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השירותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקב, את דירותיהם ולא דירות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגויות, זכאיות לקבוע גם את שיעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחוייב כל רוכש דירה.

החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוראה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.

ח. בהעדר נציגויות לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישהו מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו.

ט. באשר לדירות שבבית שהחברה לא תמכור (אף שהן מיועדות למכירה), מוסכם כי כל עוד הן לא ימכרו תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל השירותים פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אותן החברה יכולה להוכיח שלא צרכה.

י. החברה תהיה זכאית לכלול גם את כל האמור בסעיף זה דלעיל בתקנון המוסכם שתירשם לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו או ישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

#### 9.7 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף

א. מוסכם בין הצדדים ומודגש כי החברה זכאית, (בכפוף להוראות חוק המקרקעין שאינן ניתנות להתנאה), להוציא מגדר הרכוש המשותף, בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף, את חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו שיפורטו בהמשך סעיף זה ובסעיף 9.3.1 של המפרט המצורף לחוזה זה. תנהג החברה כאמור, היא תהיה זכאית להצמיד את החלקים המסוימים שיוצאו מגדר הרכוש המשותף לדירות שתקבע, או לרשום אותם כיחידות רישום עצמאיות בחכירת מי שהיא תקבע, או לנהוג לגביהם בכל דרך אחרת שתבחר. יוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת דינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד. כל יתר חלקי המגרש, הבניינים והפרויקט כולו, חוץ מן החלקים המיועדים להירשם ו/או שירשמו כדירות, או שיוצאו מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והמיועדים לשמש את כל רוכשי הדירות או את מרביתם, אפילו אם הם בתחום דירה מסוימת, יהוו את הרכוש המשותף של הבית המשותף, (בין אם לפני ובין אם לאחר הרישום), החברה תגרום לכך שיוצמד לדירת הרוכש לפי סעיף 57 לחוק המקרקעין, ובשנויים המתחייבים לפי העניין ולפי הוראות חוזה זה, חלק יחסי מן הרכוש המשותף.

החברה זכאית ומתעתדת, שלא לכלול ברכוש המשותף, להוציא מגדרו, ולהצמיד לדירה, או לדירות שתקבע, או לרשום כיחידות רישום עצמאיות, (או בכל דרך רישום אחרת שתבחר), את החלקים והנכסים הבאים:

1. מקומות החניה שבמגרש.
2. המחסנים שיבנו במרתף החניה ובבניינים, בפרט המחסנים שבקומת המרתף וקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבניין).
3. גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
4. החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן). (חלקים מגגות מרתף החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.
5. חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
6. גדרות התחומות את דירות הגן או חלקן.
7. מסתורי הכביסה שבדירות.
8. חדר הטרינספורמציה שייכלל, ככל שייכלל, במגרש, או באחד הבניינים, או במרתף החניה לפי ההסדר שיתואם עם חברת החשמל.
9. חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תיעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו') או למטרות אחרות שתקבע, והרוכש מסכים ומאשר שלא יהיו לו כל טענות ותביעות לגבי גודל ומיקום שטח המגרש שיישאר כחלק מהרכוש המשותף.
10. כל אחוזי הבניה וזכויות הבניה שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם במגרש, בבניינים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט במפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".
11. כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.
12. חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגישה אליהם.
13. חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או עיריית אשקלון, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרש, מהבניינים והפרויקט שספקי שירותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעדם לצרכים שהם יקבעו.
14. החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והרוכש נותן הסכמתו המלאה לכך.

ב. לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס ייכלל ברכוש המשותף. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסוימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו ובהתאם להוראות המכרז וכל דין. ג. החברה תהיה זכאית בכל עת, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסוימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות לדירה או לדירות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה בייפוי הכוח שיחתום הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל.

ד. החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ולרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה, במובן עפ"י חוק המקרקעין, לזכות או לחובת המגרש, או הבית המשותף, או הרכוש המשותף, או הבניינים, או חלקים מהם, לרבות הדירה, וכל שיוצמד אליה, לעניין זכויות שימוש ומעבר, השימוש להולכי רגל, וכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות החניה, גישה למערכות ולמתקנים משותפים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע.

ה. היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר, וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה. ו. מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שתתנה הרשות, אם בכלל).

ז. החברה תהיה זכאית לקבוע, ככל שמדובר כמצופה בבית משותף מורכב, כי הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל בנין או אגף שייכלל בבית המשותף, או המיועד להיכלל בו, (לרבות הרכוש הנ"ל שבתחומי הבניין) יהיה צמוד לדירות שבאותו אגף או בנין, או גם לדירות שבאותו אגף או בנין לרבות חלקים מן המגרש. החברה תהיה זכאית לקבוע את מספר הבניינים שיכללו בבית המשותף. ירשם הבית המשותף כבית מורכב כאמור, תפעל החברה לכך שכל אגף או בנין שייכלל בו יהווה ככל האפשר יחידה עצמאית, לפי סעיף 59 לחוק המקרקעין וכמפורט בחוזה.

ח. החברה תהיה זכאית לעגן ולכלול את כל האמור בסעיף 9.3.1 דלעיל בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, ולפי העניין יבוטלו, או ישונו עקב כך, סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי שבחוק.

#### 9.8 תקנון לתקופת ביניים

א. הודע לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו (אם בכלל) הוראות פרק ו' 1 לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבניינים (וככל שהדבר, יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שיערך ע"י החברה כמפורט בחוזה המכר (להלן תקופת הביניים), יהיו ההוראות והתנאים שיפורטו להלן, ככל האפשר, בגדר תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62א לחוק המקרקעין הכלול בסעיף 77ב' לחוק האמור, והם שישדירו, בשנויים המתחייבים, גם את היחסים שבין בעלי הדירות ואת חובותיהם וזכויותיהם ההדדיות בכל הקשור לניהול האגפים הבניינים והרכוש המשותף הכלול בהם והרכוש המשותף הכללי או המיועד לשרת את הבית המשותף כולו. ההוראות והתנאים, (או החלקים הרלוונטיים בהם שתקנון מוסכם יכול ומיועד להסדירם לפי העניין), הינם כדלקמן

1. הוראות סימן ג 1 בפרק ו' לחוק המקרקעין הן בשנויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה והוראות הסעיף 159. לחוק הנ"ל לא יחולו על בעלי הדירות שבבניין ו/או שבבניינים (לרבות הרוכש).

2. החברה תהיה זכאית לבצע שנויים תוספות ותיקונים בתקנון המוסכם דלעיל לשם ניהול יעיל של הבניינים והרכוש המשותף בתקופת הביניים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע, לרבות הכללת תנאים נוספים שבחוזה המכר ובנספחיו שראוי להכלילם בתקנון, והרוכש נותן לה הרשאה בלתי חוזרת לפעול גם בשמו לצורך זה.

3. הודע לרוכש כי גם בתקופת הביניים יפעלו רוכשי הדירות שבבניין ו/או בבניינים (לרבות- "הרוכש") בשנויים המתחייבים, לפי תנאיו והוראותיו של חוזה המכר ונספחיו, וגם אם אותן הוראות מתייחסות לתקופה שלאחר רישום הבית המשותף.

4. כל ההודעות שנתנו לחברה רוכשי הדירות שבבניינים (לרבות הרוכש) בחוזה המכר ובנספחיהם שרירות וקיימות גם בתקופת הביניים.

5. בנושאים המוסדרים בתקנון זה וכל הנובע מהם, לא תהיה, ככל האפשר, תחולה לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, והוא הדין במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות התקנון המצוי.

6. הודע לרוכש כי הוראות התקנון דלעיל יחייבו ויזכו אותו ואת יתר רוכשי הדירות שבפרויקט בתקופת הביניים, מעת חלוטו. הרוכש מסכים כי התחייבותו לקיום הוראות התקנון דלעיל מחייבת אותו גם כלפי יתר רוכשי הדירות שבבניינים והבאים מטעמם.

ב. בכדי להסיר ספק מוצהר ומודגש כי הוראות תקנון זה, מיועדות לתקופת הביניים כמפורט לעיל, וככל שיתקיימו התנאים לתחולת פרק ו' 1 שבחוק המקרקעין על רוכשי הדירות. הרוכש מאשר ומסכים כי שמורה לחברה זכותה לערוך ולרשום תקנון מוסכם אחר (ואף שונה) בעת רישום הבית המשותף, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו ולפי תנאיהם. הרוכש חוזר ונותן לחברה הסכמה והרשאה בלתי חוזרת לערוך ולרשום את התקנון המוסכם כאמור, ולהשתמש לצורך זה באמצעים שהעמיד לרשותה.

ג. האמור בתקנון דלעיל, אינו משחרר את הרוכש בכל דרך מקיום התחייבויותיו שבחוזה המכר ונספחיו כלפי החברה גם בתקופת הביניים.

ד. יתאפשר לרוכש והוא יעביר את זכויותיו בדירה, או חלקן, לאחר בתקופת הביניים, או שיקנה לגביה זכויות כלשהן באותה תקופה, יהיה עליו לגרום לכך שמקבל הזכויות יקבל על עצמו גם את הזכויות והחובות שבתקנון זה. אין לפרש סעיף זה כמשחרר רוכש זכאי במסלול מחיר מטרה ממגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה שרכש כמפורט בחוזה המכר

**נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף**

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 (חישוביות) 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 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.5 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 אלקטרו מכניות 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 תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין

1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
5. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
6. תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות 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.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסורם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה. לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

א. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

ב. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתיית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים מיקום

אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

ג. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד,

למעבה, למזגנים מפוצלים) באם מתוכנן, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

### נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות

#### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. מיתקן לאנטנת תקי' (מס' 3) תשי"ע-2010.
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
5. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או בסגירה אחרת.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי אם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר אם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
12. אם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. 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 באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
14. 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.
15. 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.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. לא תותר סגירת המרפסת גם באופן חלקי ואף אם בהיתר עד לרישום הבית המשותף.
18. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות

**יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון**

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

**נספח ג' - זיכויים/חיובים, שמצורף למפרט המכר**

**בעקבות התיקון לחוק המכר (דירות)**

1. רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט פריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

**ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים**

**מקרא:** יח' - יחידה. מ"א - מטר אורך.

**נושא:** ארונות מטבח, רחצה, נגרות

תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח'	כמות	סה"כ
ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח.	חומר ועבודה	מטר אורך	1,600 ₪		
סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוי') לא ניתן לקבל זיכוי.	חומר ועבודה	יחידה	300 ₪		
בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	חומר ועבודה	יחידה	125 ₪		
דלת כניסה למרפסת שירות: זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, יובהר כי חובה לבצע משקוף בפתח.	חומר ועבודה	יחידה	1000 ₪		