

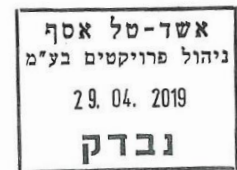
# מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג – 1973

(תיקון התשס"ח - 2008 ותיקון התשע"ה - 2015  
כולל הבהרות והתאמות הנכונים למבנה ולדירה

## מחיר למשתכן

שם האתר:	אדרת הכרמל, טירת כרמל
דירה מדגם:	A
מס' חדרים:	5
קומות:	1-11
דירות מס':	1,3,7,11,15,19,23,27,31,35,39



רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

תאריך: 21.04.19

## "מפרט מכר"

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974  
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין : רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

(להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

מתאריך: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: טירת כרמל רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_  
1.1 גוש מס': 10569 חלקה/חלקות מס': 10 מגרש: 4013;  
1.2 התכנית החלה במקום: מכ/582/חכ/ד/א, 355-0440974 מכ/582 א'- עדכון תכנית מכ/582/חכ/ד/20/א.

2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח.  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל  
2.2 תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 16.04.2018;

3. דירות מס': 1,3,7,11,15,19,23,27,31,35,39,43,47,51 קומות: 1-11

4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי שינה, חדר שינה הורים, פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר רחצה כללי, חדר רחצה הורים), מרפסת שרות, בית שימוש נפרד, מרפסת שמש (דוור).

5. 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 שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית 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, תנאויו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 **מרפסת שמש<sup>1</sup>** (ח.ד.יור) **בשטח:** \_\_\_\_\_ **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** \_\_\_\_\_ ;
  - 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה מס':** \_\_\_\_\_ **בשטח:** לפי תקן; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
  - 6.3 **מחסן דירת<sup>2</sup> מס':** \_\_\_\_\_ **בשטח:** \_\_\_\_\_ ; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
  - 6.4 **מרתף דירת<sup>3</sup> בשטח:** אין; ;
  - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
  - 6.6 **חצר<sup>4</sup> מוצמדת לדירה בשטח:** אין.
  - 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**  
מסתור כביסה: כמסומן בתכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).  
**הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנת 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.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; ותור סטיה 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 כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטיה 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) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

#### 8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): מרים הדס

טלפון: 04-6822291 פקס: 04-6822261 **כתובת:** המגינים 5 קרית אתא.

דואר אלקטרוני: [hadass.architects@gmail.com](mailto:hadass.architects@gmail.com).

#### 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): טומי עברון

טלפון: 09-9586199 פקס: 09-9586249 **כתובת:** המגינים 5 הרצליה.

דואר אלקטרוני: [evront@inter.net.il](mailto:evront@inter.net.il).

#### ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

1. תיאור הבניין

- 1.1. בניין מגורים רב קומות הנמצא מעל מרתף תת קרקעי משותף.  
 1.2. **בבניין**: 60 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים;  
 1.3. **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה**

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת-מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, מדרגות מילוט, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף
	מבואות כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר גרטרור, חדר מונים, חדר חשמל, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדר משאבות (חלל כפול), מחסן כללי, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואות קומתיות, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2-14	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 (מפלס כניסה של דירות דופלקס)	15	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	(מפלס עליון של דירות דופלקס)	16	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	17	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדרי משאבות, מפוחים, קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
19 (בבניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)).				סה"כ קומות בבניין

**הערות והבהרות:**

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.  
 (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.

(ה) יובהר כי כל החניות שיבנו בתחום החלקה הינם בבעלות המוכר ויימכרו לרוכשי דירות לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר, למעט חניות שבתכנון המכר סומנו כרכוש משותף, ככל שסומנו חניות בתכנית המכר כרכוש משותף.



- 1.4. **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):**
  - מספר חדרי המדרגות בבניין: 2 **איפיון כל חדר מדרגות:** 2 חדרי מגורים מקורים ממפלס מרתף עד למפלס הגג.
  - 1.5. **מעליות:** יש; **מספר המעליות:** 3; **מספר התחנות לכל מעלית:** 19; **מספר נוסעים לכל מעלית:** 10; **מעלית אלונקה:** 15; **מנגנון פיקוד שבת:** יש, במעלית אחת בלבד;
  - 1.6. **עמדת שומר:** אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
  - 2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ו/או מתועשת (ברנוביץ).
  - 2.2. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בשיטה:** קונבנציונלית ו/או מתועשת. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
  - 2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי המהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
  - 2.4. **גגות הבניין:** חומר: בטון מזויין ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי המהנדס השלד; **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
  - 2.5. **קירות חוץ:** חומר: מכלול מתועש ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן הפנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
  - 2.6. **גימור קירות חוץ:**
    - 2.6.1. **חיפוי/ציפוי עיקרי:** אבן טבעית + טיח + שליכט;
    - 2.6.2. **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות);
    - 2.6.3. **חיפוי אחר:** החברה תהיה רשאית לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
  - 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** בטון מזויין ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג) ו/או משולב ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לפי ת"י 1004. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ. **קיר הפרדה בין מרפסות:** חומר: בטון ו/או בלוק ו/או משולב ו/או אחר לפי תכנון האדריכל גובה: לפי היתר בנייה.
  - 2.8. **חדרי מדרגות ראשיים:**
    - 2.8.1. **קירות מעטפת (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4):** חומר: בטון מזויין. **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
    - 2.8.2. **גימור קירות פנים (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4):** חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
    - 2.8.3. **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה, בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
    - 2.8.4. **מעקה/ מאחז היד:** מתכת צבועה.
    - 2.8.5. **עליה לגג:** יש; דרך חדר מדרגות (גג ראשי);

## 2.9. מבואה (לובי) קומתית :

**גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות הפנים יהיו בחיפוי קשיח, גרניט פורצלן ; לפחות עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוקי"); במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו **ריצוף:** גרניט פורצלן.

## 2.10. מבואה (לובי) כניסה :

2.10.1 **גימור קירות פנים: חומר:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ("בעל תו תקן ירוקי"). (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

**גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינתטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעל תו תקן ירוקי").

**ריצוף:** גרניט פורצלן או אבן נסורה ; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

2.10.2 **דלת כניסה לבניין: יש;** דלת אלומיניום מזוגגת הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום. **מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלתות כניסה/יציאה נוספות לבניין: יש;** כמפורט בתכנית המכר (מתכת או אלומיניום).

2.10.3 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן. **דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו):** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי תכנון האדריכל והיועצים.

2.10.4 **דלתות לובי קומתי: יש.**

2.10.5 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.** בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. **סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/ המהנדס ודרישות הרשויות.

2.10.6 **ארונות למערכות: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.10.7 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו):** הזנות החשמל של המחסנים שבפרויקט יחוברו כולם למונה חשמל אחד או למספר מוני חשמל נפרדים ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כלל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

2.10.8 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש.** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.

2.11 **מרתף חניה: יש.** גימור קירות פנים מרתף: בטון ו/או בלוקים, צבוע בסיד סינתטי **חומר אחר: אין;** **גימור רצפת מרתף:** גימור רצפת המרתף והחניות יעשה בבטון מוחלק. **גימור חניה לא מקורה: ראה** עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

## 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 פרוזדור (וחדרי שירות): לא פחות מ- 2.05 מ' ;

גובה חדרים על הגג: אין ;

גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין ;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין ;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין ;

**הערה:** הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה  
 זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	גובה החיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לגובה כ- 1.50 מ' או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	
מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה <sup>(7)</sup> .

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	הערות
מחסן זירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

**הערות והבהרות לטבלה:**

- (1) **חומר קירות:** קירות הפנים (חלוקה פנימית) יהיו מבטון/ בלוק תאי (איטונג)/ בלוק גבס או משולב. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- (2) **גמר קירות:** טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות. **גוון:** לבן.
- גמר קירות בחדרים רטובים (בתחום ללא חיפוי):** טיח+ צבע אקרילי; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו); **גמר תקרות:** טיח+ סיד סינתטי. **גוון:** לבן.
- (3) **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R9, אריחים מסוג גרניט פורצלן. לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר- ניטרלי לבחירת הרוכש. **במידות:** כ- 60/60 או כ- 45/45 או כ- 33/33 בכל הדירה, למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שרות, ומרפסות/רחבה מרוצפת. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.
- ריצוף בחדרי רחצה ומרפסת שרות:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10 וברצפת תא מקלחת R11; **במידות:** כ- 33/33; לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.
- ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. **במידות:** כ- 33/33; לבחירה מבין 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת החלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- (4) **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. אריחי קרמיקה (קרמיקה או גרניט פורצלן), לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. **במידות:** 25/33 או 30/60 המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 33/33 או 20/50. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (חיפוי קרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי).
- חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. בחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון); **במידות:** 10/10 או 20/20 או 20/30.
- מעל החיפוי ובקירות:** טיח + צבע אקרילי. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".
- (5) **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** ריצוף גרניט פורצלן סוג א'; במידות כ- 33/33.
- (6) **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.
- (7) **מעקה –** אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- (8) **הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.



### 3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון כולל: דלתות, מגרות, מדפים, ידיות מתכת, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (ההכנה כוללת פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים; החלוקה והתכולה עפ"י תכנון האדריכל.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ- 60 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות;

**ציפוי חיפוי:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן **מידות:** 6 מ"א;

**משטח עבודה מעל ארון מטבח התחתון:** לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבו טבעית או לחלופין אבן קיסר העומד בדרישות ת"י 4440, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה כולל אף מים בכל היקף המשטח (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם יהיה בגוון בהיר ניטרלי).

**מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח:** ראה נספח ג'.

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

#### הערות לארונות מטבח:

- (1) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים). 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.
- (2) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

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

**ציפוי חיפוי:** פורמייקה או אחר לפי יצרן הארון. **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

**מחיר לזיכוי כולל בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג'.

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן לתליית כביסה:** יש; **תיאור:** בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה :

תריסים				חלונות			דלתות			תיאור
סוג פתיחה(ציר)/ כ.ע.ב/נגרר/ כיס/חשמלי/ (אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומי ניום/ מתכת / (אחר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כי ס/אחר)	חומר (עץ) אלומיני /ס/ מתכת/ (אחר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר) כע"כ/( נגרר/ (אחר)	חומר (עץ) אלומיניו /ס/ מתכת/ (אחר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ-90/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני + הכנה לכנף רשת	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-210/210	ח. דיור
הכנה לכנף רשת	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-120/105	---	---	---	מטבח
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 כ-100/100	אלומי כ.ע.כ פלדה נגרר	אלומי מזוגג/ פלדה	1 כ-100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1 כ-70/200	ממ"ד
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-120/105	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	ח. שינה א
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה ב

רשת			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-120/105			כ-80/210	
אשד-טל אס"ט ניחול פרויקטים ב"ט 28.04.2019			1			1			1	
גלילה ידני + הכנה לכנף רשת	אלומי (תריס אור)	אלומי	כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ.	אלומי מזוגג	כ-150/105	ציר רגילה	עץ	כ-80/210	ת. שינה הורים
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ת. רחצה (הורים)
			----			כ-60/105			כ-80/210	
---	---	---	----	---	אוורור מכני	----	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ת. רחצה (כללי)
			----			----			כ-80/210	
---	---	---	----	ציר רגילה	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות
			----			כ-100/105			כ-80/210	
---	---	---	----	---	אוורור מכני	---	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	בית שימוש נפרד
			----			---			כ-80/210	

#### הערות לטבלה:

- א. **דלת עץ:** דלתות תהיינה לבדות. **אלומי:** אלומיניום מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו) **ציר:** סוג פתיחה (רגילה) **קיפ:** פתיחה משתפלת (נטוי) **דריי קיפ:** רגילה + משתפלת **ניגור ו/או כנף על כנף ו/או כ/ע:כ:** כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר **גליוטינה:** כנף בתנועה אופקית **גלילה:** תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית ו/או חשמלי. **רשת:** במידה וצוינה הכנה לרשת בחלונות, הכוונה למסילות בלבד.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
- ג. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ד. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;
- ה. **בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת החברה והאדריכל.
- ו. **דלת כניסה לדירה: חומר:** דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת תהיה בחיפוי ויניל או צביעה בתנור לבחירת המוכר.
- ז. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (ככל שקיימת):** יתכן ויידרש לפי הנחיות כיבוי אש ותותקן כנף דלת עמידת אש נוספת לדלת הכניסה, משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות לדלת הכניסה ופתיחתה תהיה כלפי חוץ או דלת הכניסה עצמה תהיה דלת עמידת אש עם זרוע מחזירת דלת.
- ח. **מכלולי דלתות פנים:** דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות; 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 בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;  
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים;  
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת;  
גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 דוגמאות שיציג המוכר, אחת מהן היא בגוון לבן.

ט. **דלת כניסה למ"ד**: דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

י. **חלונות**: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) (המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם) (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון ובהתאם לדרישות התב"ע); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;  
**רשתות**: במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.  
**חלון ממד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

יא. **בתריסי גלילה או הזזה** יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

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

יג. **פתח חילוף**: בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותינתן אפשרות פתיחה יזנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יד. **מידות**: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות 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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

טו. דלת כניסה ודלת הדף בממ"ד גמר וגוון לפי בחירת האדריכל בלבד.

### 3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים

זיכויים/חייבים ראה נספח ג'

מרבסת שרות	בית שימוש נפרד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	מטבח		מיקום מתקן	
				יחיד	כפול	מידות (בס"מ)	כיוורן מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול)
---	---	---	---	כ-60/40	כפול	מידות (בס"מ)	
---	---	---	---	כ-80/46	כפול	סוג	
---	---	---	---	חרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה לבחירת הקונה		מידות (בס"מ)	כיוורן רחצה
---	---	כ-40/50	משולב בארון 40/50	---	---	סוג	
---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	---	---	מידות (בס"מ)	כיוורן נטילת ידיים
---	לפי מידות יצרן	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	---	מידות (בס"מ)	אסלה
---	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	---	---	סוג	
---	אסלה תלויה מחרס עם מנגנון הדחה סמוי, דו כמותי מושב פלסטי	אסלה תלויה מחרס עם מנגנון הדחה סמוי, דו כמותי מושב פלסטי	אסלה תלויה מחרס עם מנגנון הדחה סמוי, דו כמותי מושב פלסטי	---	---	---	---

אשר-טל  
 ונתחיל הינוספת  
 28.04.2019  
 נבדק

---	---	מקלחת- לפי תכנון האדריכל	אמבטיה כ- 170/70	---	מידות (בס"מ)	אמבט /מקלחת
---	---	שיפועים בריצוף	אקרילית	---	סוג	
---	ברז פרח פיה קצרה (קרים בלבד) כולל חסכמים	ברז פרח מיקס פיה בינונית כולל חסכמים	ברז פרח מיקס פיה בינונית כולל חסכמים	ברז פרח מיקס פיה ארוכה כולל חסכמים	תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	---	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי+ צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי+ מזלף.	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים
---	---	רב דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן + מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות+ מזלף או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ +ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	---	---	סוג	סוללה למקלחת למים חמים קרים
יש	---	---	---	---	הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז	
יש	---	---	---	---	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה	
---	---	---	---	יש	הכנה לחיבור מזיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח)	
---	---	---	---	אין	הכנה לנקודת מים למקרר	
---	---	---	---	יש	נקודות גז לבישול (הכנה)	

**הערות לטבלה ואחרות:**

- (א) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.  
 (ב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן  
 ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.  
 (ג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכוור.  
 (ד) מערביל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.  
 (ה) רב-דרך (אינטרפוך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.  
 (ו) 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.

ז) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

ח) גוון הקבועות: לבן.

ט) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפלדת

ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל;

י) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות;

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

יב) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/

קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת

הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1387.

יג) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות

ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;

יד) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;

טו) אסלת שירותים תהיה מחסר מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה סמוי חרס דו כמותי בעל קיבולת

הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר - 3 ליטר עפ"י ת"י 138.

טז) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2259 עם שיפועים לניקוז

המשטח;

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

יח) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתיחי ניקוז

וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום

היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת

הניקוז ברצפה.

יט) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיפוס מונע החלקה, יש לנקוט

באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

כ) 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.

כא) מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או

במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

### 3.6.1 אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתיחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן

ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס

האינסטלציה. ייתכן ויותקן 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 המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל: במרפסת השרות ו/או

בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה.

מיקום מיועד למעבה: במסגרת כביסה.

### 3.6.2 חימום מים: באמצעות חשמל. ל-7 הקומות העליונות בלבד (קומות 11-17) באמצעות מערכת

סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.

דוד בקיבולת: 150 ליטר. מיקום הדוד: בחלל מסתור כביסה.

### 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: 1- קערת מטבח, 2- כיורי רחצה, 1- אמבטיה, 1- מקלחת, אחר: הכנה

למכונת כביסה.

### 3.6.4 ברז דלי: יש. במרפסת שמש (דיר).

### 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש. מיקום: לפי תכנון היועץ.

### 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: מתכת ו/או פלסטי דוגמת SP או פקסגול.

דלוחין: מתכת ו/או פלסטי. שפכים: פלסטי.

### 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח: יש.

### 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה: מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור

מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי

ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה

ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי

(הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	נק' מאור / קיר / תקרה	בית תקע (רגיל)	בית תקע כח מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נק' טלויזיה ו/או טלויזיה בכבלים (הכנה)	נק' תקשורת (צינור וחוט משיכה)	נק' טלפון חוץ	נק' טלפון פנים / אינטרקום	אחר / הערות
כניסה לדירה	1	1+1 בארון תקשורת	-----	-----	-----	-----	-----	1 שפופרת שמע/ דיבור בלבד	-פעמון+ לחצן -מפסק תאורה ללובי - קומתי/ חדר מדרגות -לוח חשמל דירתי -ארון תקשורת/מחשבים דירתי כולל שקע -ארון טלפונים/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 למזגן	-----	1	1	1	-----	1 הכנה לתריס חשמלי בחדר דיור+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מטבח	1	1 (כפול) 1+1 מוגן	1 לתנור 1 למדיח (מוגן) 1 למקרר 1 תלת פאזי לכיריים	1	-----	-----	-----	-----	-----
פרוזדור	2 מחליף	1	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ממ"ד	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	1 + 3 למסנן	1 למזגן	-----	1	1	1	-----	לפי דרישות פיקוד העורף
חדר שינה הורים	1 מחליף	4	1 למזגן	-----	1	1	1	1 שפופרת שמע/ דיבור בלבד	-----
חדר שינה א	1	3	1 למזגן	-----	1	1	1	-----	-----
חדר שינה ב	1	3	1 למזגן	-----	1	1	1	-----	-----
חדר רחצה	1 מוגן	1 מוגן	1 לתנור חימום	-----	-----	-----	-----	-----	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד

כללי									המים במיקום עפ"י התכנון. 1 לאורור מכני
חדר רחצה הורים	1 מוגן	1 מוגן	1 לתנור חימום	-----	-----	-----	-----	-----	1 לאורור מכני
מרפסת שרות	1 מוגן	-----	2 מוגן למכונת כביסה ומייבש	-----	-----	-----	-----	-----	-----
בית שימוש נפרד	1	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1 לאורור מכני
מרפסת שמש (ח.דיר)	1 מוגן	-----	-----	1	-----	-----	-----	-----	כולל תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	-----	-----	1	-----	-----	-----	-----	-----
מסתור כביסה	-----	-----	1 (פקט) הכנה למוגן	-----	-----	-----	-----	-----	-----

### הערות לטבלה:

- (א) נקודת מאור (קיר או תקרה): בית נורה ללא נורה וכיסוי (אהיל, ארמטורה וכו'), כולל נקודת הדלקה אחת.  
(ב) הכנה: קרי צנרת עם חוט משיכה.  
(ג) בית תקע מאור (רגיל): "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).  
(ד) בית תקע כח מעגל נפרד: שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.  
(ה) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר: בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמלי נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.  
(ו) נקודת טלויזיה/טלויזיה בכבלים (הכנה): הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.  
(ז) נקודת טלפון חוץ/תקשורת: הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת טלפונים ארצית.  
(ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום): נקודה/ות מלאות הכולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).  
(ט) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.

- 3.7.1 חדר מדרגות/מבואה קומתית: בכל קומה ובכל גרעין: 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: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  
3.7.3 פעמון: סוג: לחצן צליל: זמזם.  
3.7.4 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: גביס או שווה ערך.  
3.7.5 לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי בתוך הדירה: יש מיקום: בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל; בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.  
3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי: יש; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.  
3.7.7 גודל חיבור דירתי:-- תלת פאזי 3X25 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה). בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5\*5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדרתי;  
3.7.8 מערכת אינטרקום: כן מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).  
3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור: אין.  
3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו M.F (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה). בנוסף, הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב-ערוצית אשר



**3.7.11 מיתקנים אחרים:**

- (1) אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפורח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. באם יותקן מפורח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות או לפי החלטת המתכנן.
- (2) בכל דירה תותקן 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 על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; הצג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית;
- (3) חיבור לתריסים חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

**4. מיתקני קירור / חימום בדירה:**

- 4.1. **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** אין; הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
  1. 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 כח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד 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;

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

**הכנה למיזוג אוויר בממ"ד:** תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל, צנרת ניקוז מים- מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה, מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון; כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר;

בהתאם להוראות תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א' ועפ"י דו"ח אקוסטי של מתחם החותרים שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בדירות שבקומות 10-14 תותקן מערכת מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי לפי תכנון יועץ מיזוג אוויר.
- 4.2. **מזגן מפוצל:** אין.
- 4.3. **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4. **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין.
- 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).
- 4.6. **רדיאטורים:** אין;
- 4.7. **קונבטורים חשמליים:** אין;
- 4.8. **חימום תת-רצפתי:** אין;
- 4.9. **מיתקנים אחרים:** אין.

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

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

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

## 6.1 חניה:

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 83 כולם: בתחום המגרש. מספר חניות במרתפי חניה: 30; מספר מרתפי חניה: 1; מספר חניות בקומת הקרקע (מעל תקרת מרתף): 53; חניות במקום אחר: אין.
- 6.1.2 חניה לנכים (משותפת-רכוש משותף): יש, כמסומן בתכנית המכר מספר חניות: 3; מיקום: כמצוין בתכנית המכר.
- 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק או אבנים משתלבות(רגיל/דשא/משולב).
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמסומן בתכנית המכר (לפחות אחת לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש. פתיחה: בשיטה, לפי החלטת החברה.

## 6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב; הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב.
- 6.2.3 חצר משותפת: יש; גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש/ אין (על פי תכנית אדריכל הפיתוח). גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- בחצר משותפת מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב;
- 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: אין;
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: אין;
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: אין דירות גן;
- 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית או אבן נסורה; בגובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): אין.

## 7. מערכות משותפות

## 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז 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: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : אין.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות) : אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים : אין ; יש הכנה בלבד ; מיקום והספק : לפי החלטת החברה ובתאום עם המהנדס.
- 7.6 תיבות דואר : התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום : בקומת הכניסה הראשית, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת ; תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 מיתקנים אחרים : גנרטור לשעת חרום לכל המתקנים הנדרשים בחוק, לרבות כל מעגלי החרום בשטחים המשותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש. בנוסף יפעיל הגנרטור מעלית אחת בכל מקבץ מעליות לקומות השונות ובאופן שניתן יהיה להשתמש במעלית אחת לפחות מכל קומה.
- מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבנין מיקום וכמות : לפי תכנית המתכננים והיועצים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ראשי לבית : יש ; מונה מים נפרד לחצר : אין.
- 8.2 חיבור לביו מרכזי : יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל ; יש. לא כולל התקנת מונה.
- 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 הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 חדר אשפה : אין ; יש אשפה מוטמנת ; מיקום למחזור אשפה : יש.
- מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי : אין.
- פינוי אשפה : ע"י הרשות המקומית.

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף :

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים -- 3 חניות משותפות כמסומן בתכנית המכר ;
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין ;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : יש ;
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש ;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש ;
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר) : 2 ;
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 3 ;
- 9.1.8 גג משותף : לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : אין ; יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין ;
- 9.1.11 מתקנים על הגג : יש ; מערכות סולאריות ומשאבות סחרור (ל-7 הקומות העליונות בלבד, ראה סעיף 2.9.7), מאגר מים וחדר משאבות, מפוחים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן : יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף : פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת גז, ציוד כיבוי אש, מאגר מים, חדר משאבות, חדר גנרטור ולפי המסומן בתכנית המכר.

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

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.

- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.  
9.2.5 לובי קומתי.  
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.  
9.2.7 גישה מחדר מדרגות 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, מפוחים, חדר מכונות למעלית)  
9.2.10 מעליות  
9.2.11 מ-מ"ק/מקלט (אין);  
9.2.12 **חלק אחר**: חדר לרווחת הדיירים, מחסן כללי, חדרים טכניים בקומת הקרקע וחלקים אחרים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

### חלקים שמוצאים מהרכוש המשותף:

כל שטחי החניה (למעט חניות שסומנו בתוכנית המכר כרכוש משותף ככל שסומנו) וכן שטחים נוספים בחניון ובקומות התת קרקעיות, בין אם סומנו כחניות ובין אם לאו, למעט שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, למעברים משותפים; שטחי מחסנים או שטחי אחסון, בין אם סומנו כשטחים למטרות הנ"ל ובין אם לאו; שטחים או מעברים אשר, לפי קביעת החברה, לא ישמשו את כל בעלי הדירות בבניין;  
כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה, חצרות של יחידות בבניין; כל שטח הגג בסמוך לפנטהאוזים; כל שטח אחר שלא סומן ו/או הוגדר כרכוש משותף בתכנית המכר המצורפת כנספח למפרט מכר זה ו/או במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

### 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 שהוצאות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.  
פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

### 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית**: על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ובכפוף להוראות הסכם המכר.

9.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**: כמפורט בסעיף 9.7 להלן.

### 9.7 רישום בית משותף:

- א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר, כאשר בכוונת המוכר לרשום את הבניין ואת כל שיבנה על המקרקעין כבית משותף אחד כאשר כל יחידה תירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של ה"בית המשותף", בהתאם ליחס שבין שטח היחידה כולל מחסנים ומרפסות מקורות שהוצמדו / שויכו לה, ככל שהוצמדו / שויכו לה (להלן: "שטח היחידה"), לשטח כלל היחידות שבבניין (כולל שטח המחסנים והמרפסות המקורות שהוצמדו / שויכו להן, ככל שהוצמדו / שויכו להן) (להלן: "שטח כלל היחידות") והכל בכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- ב. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי, הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבמפלס החניות העיליות-שטחי הגינון, השטח המיועד לאשפה טמונה והשטח המיועד לעמדות מחזור, המצויים בתחומי המגרש, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט.
- הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבמפלס החניות העיליות והשטח המיועד לאשפה טמונה והשטח המיועד לעמדות מחזור וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות.
- ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר ההוראות דלעיל ודלהלן ובכפוף להוראות הסכם המכר רמפת הכניסה והיציאה אל החניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין וממנו, וכן החניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין כמתואר בתכנית המכר (החניון התת קרקעי היינו: המיסעות, דרכי הגישה והמילוט, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שישבו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי למוכרם ו/או להצמידם לרוכשי היחידות בבניין לפי שיקול דעתו הסביר), המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט ירשמו בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט.
- הוצאות אחזקת רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי והחניון התת קרקעי (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה-כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן, בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות, ויחולקו בין חוכרי כלל היחידות שבפרויקט בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי במקרקעין יבנו שטחי גינון בשטחי הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט במיקום שיקבע על ידי המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגינון שברכוש המשותף כאמור יהיו רכוש משותף של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט והוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') שטחי הגינון ובכלל זאת מערכת ההשקיה של שטחי הגינון, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגינון (לא כולל מערכות השקיה בגינות פרטיות שיוצמדו לרוכשי היחידות, ככל שיוצמדו), יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי הרכוש המצוי בתחומי הבניין ומשמש אותו בלבד, ובכלל זאת הלוביים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות, המעליות, ו"השטח לרווחת הדיירים", שבתחומי הבניין יהווה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה בפרויקט יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות.
- הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין כאמור יחולקו בין כל חוכרי היחידות שבפרויקט בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות.
- יודגש, כי הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל היחידות כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות שבפרויקט באופן המתואר בסעיף זה לעיל אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של היחידות שבפרויקט.
- ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או בשטח החניון התת קרקעי, מאגר/מי, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מיכל/י אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן.
- כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות וירשם בעת רישום הבית המשותף כצמידות משותפת של היחידות אותן הוא ישמש. ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות.

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

ז. 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 היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניין כולו ו/או חלקו ו/או בתוך החניון התת קרקעי ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

מוסכם כי, ככל שיהיו מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות כאמור אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן, יישאו חוכרי היחידות אותן משמשות מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אלו באחזקתם ובתיקונם, כך שכל יחידה תשתתף בהוצאות אלו בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח היחידות אותן המערכת ו/או המתקן ו/או התשתית לפי העניין משמשת. האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה והתיקון של המערכות, המתקנים והתשתיות לא יחול לגבי מערכות התאורה וכן כל מערכת ו/או מתקן ו/או תשתית אחרת אשר לגבי הוצאות האחזקה והתיקון שלה קיימת הוראה אחרת לעיל ולהלן ובהסכם המכר.

ח. חוכרי היחידות 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 ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

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

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, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם מכר שיהוו וירשמו כצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמה לכך.

ט. ככל שיבנו בתחומי הבניין ו/או החניון התת קרקעי שיבנו במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגרי מים ו/או צוברי גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים וכו' אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות המיוחדות 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 המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

י. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. במקרקעין יבנה חניון תת קרקעי אשר כביש הכניסה לחניון ישמש אף כביש היציאה מהחניון ולא תתאפשר נסיעה דו כיוונית בכביש זה. בכביש זה יוצבו רמזורים כמסומן בתוכנית המכר כאשר כל פעם תתאפשר נסיעה בכביש זה לכיוון אחד בלבד (כניסה או יציאה) לפי הרמזור. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקעי לבניין שיבנה על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראות בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

2. לדירות שב- 7 הקומות העליונות של הבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וחוכרי הדירות שב- 7 – הקומות העליונות אותם משמשת המערכת הסולרית, יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של מערכת הסחרור בחלקים שווים (1/מספר הדירות אותם משמשת המערכת). מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי על אף האמור ברישא לסעיף זה, הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו על כלל חוכרי הדירות שבבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

3. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר

ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון/דלת החילוץ המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

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

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

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים, למעט המחסן המסומן כרכוש משותף בתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר ככל שמסומן, שיהווה חלק מהרכוש המשותף.
2. משטחים המיועדים לחניית רכב, למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות. והכל בכפוף להוראות הסכם המכר.
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 בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.
5. שבילי גישה ליחידות הקרקע המגיעים ליחידות הקרקע במידה וקיימים.
6. מרפסות ומסתורי כביסה.
7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.
8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.
9. המוכר יחא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות הסכם זה..

דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות ככל שיהיו כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות ככל שיהיו תירשם ותיקבע על פי ההוראות דלעיל ודלהלן ועל פי הוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית טירת כרמל ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך.

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 ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום 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.

יב. 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 משותף, 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.

יג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ככל שיהיו ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית טירת כרמל ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן

- הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.
- יד. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.
- הודע לקונים, כי ייתכן והחשמל בפרויקט, כולו ו/או חלקו, יסופק מחדר הטרפו שייבנה במגרש סמוך ובתקנון הבית המשותף יירשמו הוראות בעניין, ככל שיידרש רישומן על ידי חברת החשמל ו/או מי מהגופים המאשרים, כאשר תוכן ההוראות ייקבע אף הוא על ידי חברת החשמל ו/או על ידי מי מהגופים המאשרים.
- עוד הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בשטח המקרקעין ייתכן ויוקם מבנה אשר ישמש עבור חדר טרנספורמציה/שנאים (להלן: "חדר הטרפו") אשר יספק חשמל עבור הבניין ו/או עבור פרויקטים ומגרשים אחרים ו/או כל צורך אחר הכול לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובהתאם לדרישת הרשויות, וכי מיקומו של חדר הטרפו ייקבע ע"י החברה. 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 שיכלול הוראות לפי דרישת חברת החשמל, בין היתר בקשר עם חדר הטרפו, הזכות של חברת החשמל להנחת צנרת כבלי חשמל ואביזרים ומתקנים אחרים בסביבת חדר הטרפו ובשטחים כפי שיקבעו על ידי חברת החשמל, הוראות בקשר עם הצנרת שתונח, הוראות בדבר איסור הנחת ציוד, מטענים בשטח החדר ובסביבתו, הוראה לפיה ניתנת לחוכרת / בעלת החדר, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה ולכל בא כוח אחר מטעמה זכות מעבר חופשי וגישה חופשית ברגל או ברכב יום ולילה בכל עת אל החדר ואל הפיר שבתקרתו וכן אל הצנרת. כמו כן בעת רישום הבית המשותף יקבע בתקנון הבית המשותף כי חוכרי/בעלי חדר הטרפו יהיו פטורים מהשתתפות בתשלום מיסי ועד בגין הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו, לרבות מיסים לרשות המקומית ומהוצאות החזקה 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.
- טו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניחה, ארונות חשמל והסתעפויות למיניחה, מערכות טכניות למיניחה, צינורות למיניחה, מעבים וכ"י השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי יחידות אחרות 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 ליחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד, גישה לכל הנייל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.
- טז. 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 בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסמכתם לכך.
- יז. 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 7.9 ו-7.10 ויח ובכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שייבנו חדרים כאמור), תודיע על כך החברה לרוכשים.
- יח. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניין ו/או בכניסה לבניין 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 נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם 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 שתקבל החלטה כדין להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבוננו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה



יחולו אלו על המוכר.

- ט. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיפים 13-ד-13 וכן בסעיף 13 לא, להסכם המכר.
- כ. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתווספו ככל שיתווספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלן ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן לעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד יוצרתן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דור. הוראות סעיף 9.7 זה וסעיף 13 לד להסכם המכר גוברות על כל הוראה אחרת דלעיל ודלהלן ועל כל הוראה אחרת בהסכם המכר.
- כא. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 16 להסכם המכר.
- כב. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובינו לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.
- כג. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף 9.7 זה והוראות סעיף 13 להסכם המכר בשינויים המחויבים.
- כד. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.
- כה. 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.
- כו. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 9.7 זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 13 להסכם המכר בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעיל ולהלן ובהסכם המכר. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף 9.7 זה והוראות סעיף 13 להסכם המכר.
- כז. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף  
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.  
נספח ג' – טבלת מחירי יסוד/זיכוי.

- 10.1 תכניות 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 (ככל שקיים).
- 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<sup>(4)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- <sup>(4)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

1. המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
2. התכניות המחייבות את המוכר הן תכניות המכר. במידה ויתקבלו מאדריכל הפרויקט או מגורם אחר תכניות עבודה או כל תכנית אחרת לצורך שינויים שמבצע הדייר או האדריכל מטעמו- תכניות אלה לא יחייבו חוזית את הקבלן.
3. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
4. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
5. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
8. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
9. ידוע לקונה כי שטחי גינות ו/או שטחי מיסעה/חניה של הבניין ייתכן וממוקמים מעל תקרת מרתף, במקרה זה שטחי התקרה האטומים עלולים להיזק 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; בנוסף, אין לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים.
10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
11. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות/תכניות מכר, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות, פתחי ביקורת ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות. הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות/תכניות המכר, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות אלו כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. יש לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
12. צנרת אנכית/אופקית בחדרים שאינם חדרים עם חיפוי תקבל כיסוי בגבס ופרטים אקוסטיים על פי הנחיות יועץ האקוסטיקה. צנרת אנכית/אופקית בחדרים רטובים תצופה בעמוד ו/או "ספסל" לרבות חיפויי ופינות כנ"ל.
13. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/ בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים במרכיבים הנ"ל.
14. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
15. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
16. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.

17. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית – על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול ממדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה לממדי רכבו.
18. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ותשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.
- הערות כלליות לדירה:**
19. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
20. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
21. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק והחברה. במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
22. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
23. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
24. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר צנרות ו/או מערכות אחרות באם יותקנו במרפסת השירות, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית אך לא פחות מן הקבוע במפרט. על הרוכש לבדוק היטב את מידות אזור תליית הכביסה. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה.
25. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על DB60 (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
26. בדירה בה מותקן מזגן, האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן.
27. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיפוי של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
28. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
29. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו'). יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 2 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר ו/או אוורור מכני (ונטה).
30. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקודן עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה – יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה. הכנה לנקודת גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
31. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי וספרינקלרים, גלאים, מטף כיבוי ואחרים באם יש בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת לא תהיה גלויה לעין ותכוסה בקרניז לכל אורכה כך שישתלב בעיצוב של הבית ויהיה מוצנע ככל האפשר. המתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכת הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים.

32. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שהסעיף 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.
33. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
34. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כוללת לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
35. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד, בית שימוש נפרד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה / רוחב) לפי החלטת האדריכל.
36. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
37. 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.
38. מערכת אוורור וסינון בממ"ד : לפי הנחיות פיקוד העורף, פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן ע"פ תקנות הג"א. למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שהתקנתו ותקינותו 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.
39. 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 ועל מנת לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
40. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
41. פרגולה (מצללה) : באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה, הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
- הערות כלליות לחניונים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח :**
42. 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.
43. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
44. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
45. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
46. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
47. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
48. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
49. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
50. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתפים.

**הערת כלליות:**

51. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10-16.12.8), ו/או כל מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") תגברנה ההוראות.

---

הקונה

---

תאריך

---

המוכר

**נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים**

**הערות מיוחדות**

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 10-8.12.16.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון של רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/קבלן 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 אישור 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/לתקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת פריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. במקרה של ציון "פריט מתומחר לזיכוי" בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.

**9. ארונות מטבח, רחצה- מחיר בגין זיכוי בלבד**

הערות	מחיר זיכוי ליחידה קומפלט ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור	סעיף במפרט המכר
	5 מ"א מטבח- 4881 ₪ 6 מ"א מטבח- 5812 ₪	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1/3.3.2
מחיר הזיכוי כולל הובלה והתקנה	600 ₪	ארון חדר רחצה כללי הכולל כיור אינטגרלי עפ"י התיאור במפרט המכר	3.3.3

**10. מתקני תברואה וכלים סניטריים:** בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

הערות	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	תיאור האביזר
	96 ₪	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר
	126 ₪	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר
	102 ₪	סוללת ברז למקלחת (אינטרפוף 3 דרך), לפי התיאור במפרט המכר

הערה: כל המחירים כוללים זיכוי פריט+ התקנה.



11. **מתקני חשמל:** בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.  
 הערה: המחירים מתייחסים לזיכויים/חיובים לפני ביצוע עבודות שלד הבניין.

תיאור	חומר/ עבודה	מחיר זיכוי ליח' ב- ש"ח (כולל מע"מ)	הערות
נקי מאור קיר/תקרה	זיכוי	קומפלט	72 ש"ח
בית תקע מאור (רגיל)	זיכוי	קומפלט	78 ש"ח
נקי טלפון	זיכוי	קומפלט	48 ש"ח

\_\_\_\_\_

הקונה

\_\_\_\_\_

תאריך

\_\_\_\_\_

המוכר