

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
26.01.2021
נבדק

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
נבדק-6
חתימה: _____
תאריך: 26.7.21
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי: השיכון בלבד.
אין בבדיקה זו משום אישור לסטיית מהוראות כל דין ואף המטרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מפרט

לפי חוק המכר דירות התשל"ג-1973
צו מכר דירות(מופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015

דניה סיבוס

עיר היין - אשקלון



מפרט המכר

נספח לחוזה בין:

דניה סיבוס בע"מ ח.פ. 512569237 (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לבין:

_____, ת.ז. _____
_____, ת.ז. _____

(להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **יישוב:** אשקלון, **רחוב:** טרם נקבע, **בית מס':** טרם נקבע.
 - 1.1 גוש מס', חלקה/חלקות מס': כמפורט בהסכם המכר.
 - 1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: **תכנית מפורטת מס':** כמפורט בהסכם המכר.
2. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל.
 - 2.1 **שם המחכיר:** מדינת ישראל.
 - 2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים **תחילת תקופת החכירה:** _____
3. **דירה מס' _____ קומה _____.**
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה כולל מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר רחצה כללי, מרפסת שרות, מרפסת דיור, אחר: אין.
5. **שטח הדירה**
 - א. **שטח הדירה הוא:** _____ מ"ר והוא מחושב 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, תנאיו 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 בשטח:** _____ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** _____ מ"ר. "שטח מרפסת שמש מקורה" – הכוונה גם לקירו מרפסת שמש במפלס הנ"ל על מפלס תקרת הדירה ככל וקיים. (ראה לעניין זה תכני מכר).
 - 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה בשטח:** _____ מ"ר וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).
 - 6.3 **מחסן דירתי:** יש/אין, **בשטח:** _____ מ"ר.
 - 6.4 **מרתף דירתי:** אין.



- 6.5 גג מוצמד לדירה : אין.
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה : אין. בשטח : אין. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

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 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 גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות :

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :
- א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה,
 - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר :** דאובר אדריכלים (להלן : "האדריכל") **טלפון :** 03-5227717
פקס : כתובת : בן יהודה 3 תל אביב **דואר אלקטרוני :**

9. **שם האחראי לתכנון השלד :** רון מהנדסים (להלן : "המהנדס") **טלפון :** 03-5600830
פקס : 03-5669498 **כתובת :** הרכבת 58 תל אביב, **דואר אלקטרוני :** _____

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

- 1.1 רב משפחתי, אחר : אין .
בניין מס' _____ הינו 1 מתוך 7 בניינים שהחברה מתכוונת לבנות על מגרש מס' : 1340-1360 ואשר החברה רשאית, על פי שקול דעתה הבלעדי וככל האפשר, בהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים, לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שיבנו על מגרש מס' 1340-1360 כבית משותף רב-אגפי.
במפרט זה, תיאור הבניין מתייחס רק לבניין (האגף) בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2 מס' דירות למגורים בבניין :

- בבניין מס' 1 : 19 קומות, 74 יח"ד.
בניינים מס' 2,3 : 17 קומות, 66 יח"ד בכל בניין .
בבניין מס' 4 : 15 קומות, 57 יח"ד
בבניין מס' 5 : 16 קומות, 61 יח"ד
בניינים מס' 6,7 : 13 קומות, 50 יח"ד בכל בניין.



1.3. טבלה מס' 1 : פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה :

| הערות | מספר דירות בקומה | סוג השימוש | קומות מתחת למפלס כניסה עליונה | כינוי או תיאור קומה |
|--|------------------|--|-------------------------------|-------------------------|
| מס' קומות | | | | |
| 1 קומה משותף לבניינים | אין | חניות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ח. משאבות, חדר מאגר מים, מחסנים, ח. מדרגות, מעליות, מעברים, מערכות טכניות. | 1 | מרתף 1- |
| 1 | אין | מבואת כניסה, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות, מחסנים, חדר עגלות / אופניים, חדר דחסנית, חדר מיחזור, חדר לרווחת הדיירים | | קומת בניין קובעת לבניין |
| 1 | 3-4 | מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, מחסנים, מערכות טכניות, חדר שוט אשפה . | | קומה 1 |
| בניין 1 – 17 קומות בניין 2,3 – 15 קומות בניין 4 – 13 קומות בניין 5 – 14 קומות בניין 6,7 – 11 קומות | 4 | מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, מערכות טכניות, חדר שוט אשפה . | | קומות טיפוסיות קומה |
| 1 | 2 | מגורים מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, מערכות טכניות, חדר שוט אשפה. | | קומת גג /פנטהאוז |
| | | חדר מדרגות, מעליות, פירים ו/או מערכות טכניות, חדר משאבות, מאגר מים, מערכת סולארית, | | קומה עליונה טכנית |
| 19-13 כמפורט בסעיף 1.2 לעיל. | | | | סה"כ קומות למגורים |
| 14-20 | | | | סה"כ קומות בבניין |

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

1.4. חדרי מדרגות :

מספר חדרי המדרגות בבניין : 2 בכל בניין.
אפיון כל חדר מדרגות : סגור, מקורה, מגיע לגג, מוגן.
עליה לגג עליון באמצעות סולם.

1.5. מעליות : המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד יעד . במקרה של שלוש מעליות או יותר בקבוצה, פתח האור הנקי של דלת מעלית אחת בקבוצה לא יקטן מ 900 מ"מ. קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. מספר המעליות : 3 לכל בניין, מספר תחנות לכל מעלית: 20-14 עפ"י פרוט טבלה מס' 1 לעיל, מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומות עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת. מהירות מעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן : 3-14 קומות : מהירות 1.0 מ"ש', 15-23 קומות: מהירות 2.0 מ"ש' . מס' נוסעים לכל מעלית : 1 מעלית- 13 נוסעים, 2 מעליות – 8 נוסעים

1.6. עמדת שומר : אין.

2. חומרי הבניין וחומרי גמר :

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



עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר.
לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

- 2.1. **שלד הבניין** : שיטת הבניה טרומי/מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית** : **חומר** : בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. **עובי** : 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה** : קונבנציונאלי או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר** : עפ"י דרישות התקן **עובי** : עפ"י דרישות התקן
- 2.3. **תקרת קומה עליונה** : **חומר** : בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון **עובי** : 15 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר** : עפ"י דרישות התקן **עובי** : עפ"י דרישות התקן.
- 2.4. **גג הבניין** : **חומר** : בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי** : 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר** : עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.
- 2.5. **קירות חוץ** : **חומר** : בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי** : עד כ-30 ס"מ. **שיטת הבניה** : קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר** : עפ"י דרישות התקן **עובי** : עפ"י דרישות התקן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ** : עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.
 - 2.6.1. **חיפוי עיקרי** : שיש ו/או אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומי. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת החיפויים עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
 - 2.6.2. **טיח חוץ (תיאור)** : יש, חלקי. עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
 - 2.6.3. **חיפויים אחרים** : קרמיקה ו/או פסיפס ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני. עפ"י התנאים בהיתר הבניה.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות** : **חומר** : בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג, **עובי** : כ-20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. **בידוד אקוסטי** לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה.
- 2.8. **חדרי מדרגות** :
 - 2.8.1. **קירות מעטפת** : **חומר** : בטון מזוין עובי : כ-25-20 ס"מ **בידוד אקוסטי למעליות** יבוצע עפ"י הוראות כל דין.
 - 2.8.2. **גימור קירות פנים** : **חומר** : טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה, **חיפוי בשיפולים (פנלים)** כדוגמת הריצוף. **גמר תיקרה** : טיח+ סיד סינטטי.
 - 2.8.3. **מדרגות** : גרניט פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים. **שיפולים (פנלים)** כדוגמת המדרגות, **פסים מחוספסים כנגד החלקה**. **משטחים** : (פודסטים) בהתאם לחיפוי מדרגות/
 - 2.8.4. **מעקה (תיאור)** : מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.
 - 2.8.5. **עליה לגג** : יש, (תאר) : דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון** באמצעות מדרגות/ סולם כמסומן בתכנית.
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית** :
 - ציפוי קירות מבואות קומתיים** : **חומר** : גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **עד לגובה משקופי הדלתות**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. **תקרה** : **חומר** גמר : טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.
 - ריצוף** : גרניט פורצלן ו/או אבן נסורה (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10. מבואה (לובי) כניסה :

2.10.1. גימור קירות פנים : חומר גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. עד גובה תקרה. תקרה : חומר גמר : טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.

ריצוף : אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן, מידות אריח בודד: לא יפחת מ- 0.64 מ"ר. (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. דלת בכניסה קובעת לבניין : יש, מידות וחומר : אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11. מרתף חניה : גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי חומר אחר : אין

גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק או אבן משתלבת

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

3.1. גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד' :

חדרי מגורים : לא פחות מ – 2.50 מ' .

חדרי שרות : לא פחות מ – 2.05 מ'

גובה פרוזדור : לא פחות מ – 2.05 מ'.

גובה חדרים על הגג : אין.

גובה עליית גג למגורים : אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ- 2.05 מ'.

3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

הערות:

1. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות / גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי.
לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית (LAPPATO) 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.
גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.

| תאור | חומר קירות | גמר קירות ותקרה | ריצוף | מידות אריחים | ריצוף מחיר זיכוי למ"ר | הערות |
|----------------------------|--|---|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|
| מבואה | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדר דויר | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדר שינה הורים | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| פינת אוכל | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| חדרי שינה | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| ממ"ד | בטון מזוין | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: עפ"י הנחיות פקע"ר | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| פרוזדור | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| מטבח | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.60 מ' (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | ראה סעיף 3.2.4 | |
| חדר רחצה הורים | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | ריצוף אנטיסליפ |
| חדר אמבטיה | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | ריצוף אנטיסליפ |
| חדר כללי רחצה | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | ריצוף אנטיסליפ |
| בית שימוש נפרד (ככל וקיים) | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | ריצוף אנטיסליפ |
| מרפסת שרות | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | גמר: טיח+ צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | |
| מרפסת דויר | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6, בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל. | גרניט פורצלן | ראה סעיף 3.2.1 | אין | מעקה אלומי משולב עם זכוכית |
| מחסן | בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי | טיח+ סיד סינטטי גמר: סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי | גרניט פורצלן או טרצו | ראה סעיף 3.2.1 | אין | ככל שנרכש ע"י הקונה |

חיפוי רום ושלח במדרגות יהיה מיחידה אחת לכל רוחה המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט .

2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: 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.

3. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
4. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
5. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

3.2.1. ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60X60 ס"מ.

ריצוף בחדרי הרחצה ומרפסות שמש: אריחים במידות 45X45, 33X33, 33X25 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.
ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.
במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת להלן:
סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

3.2.2. חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים ומטבח:

גודל: אריחים במידות 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן מידות נוספות: 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

3.2.3. **שיפולים:** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

3.2.4. זיכוי לחיפוי קירות: במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.

3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים, R-9, רחצה, R-10, רצפת תא מקלחת R-11

3.3. ארונות:

3.3.1. ארון מטבח תחתון: ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נידרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכאניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שו"ע. הארון יכלול: דלתות, מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו, המגרות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
תיאור גוף מעץ לבוד (סנדוויץ) עובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון / M.D.F עץ לבוד (סנדוויץ) / לוחות פוסטפורמינג .
מידות: דירות 2-2.5 ח' 3.50 מ"א, דירות 3-4 ח' 5.00 מ"א, דירות 4.5 ח' ומעלה 6.00 מ"א, גובה כ- 0.90 מ', עומק כ- 0.60 מ' (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה כ- 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. הרוכש רשאי להמיר יחידות למדיח ולתנור ביחידות שלמות לרבות דלתות ומדפים **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או פוסטפורמינג, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן.

מדפים: חומר: סנדוויץ. ציפוי: פורמאיקה או מלמין בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), 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 על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. **כמות:** 1 (בחלקים) **מידות** בהתאם לארון מטבח תחתון (מדידה לאורך קירות).
גוונים: סוגי ציפוי וגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:



ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נטרלי. **ציפוי פנימי:** בגוון לבן.
משטח עבודה במטבח – יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר נטרלי.

ארון מטבח עליון: חומר: אין. מידות: אין ציפוי חיצוני: אין. ציפוי פנימי: אין. מחיר לזיכוי בעד ארון: אין.

3.3.2. בכל אחד מחדרי רחצה (למעט ת. שרותי אורחים) יותקן ארון תחתון תלוי או מונח

תיאור ארונות:

עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), M.D.F, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310
מידות:

באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש / נאו קוורץ משולב בכיור.

מחיר לזיכוי בעד ארון: אין.

מחיר לזיכוי בעד ארון: אין.

הערות לסעיף 3.3:

א. המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

ב. תכנון והתקנה בפועל של המדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ ואורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ. כל המתקנים והחבלים יהיו איכותיים, עמידות לקרינת שמש. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. מידות עומק נישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.

מסתור כביסה: תיאור: חומר: אלומיניום או פח העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

בתחתית מסתור כביסה 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. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה *

| תרסיסים | | | חלונות | | | דלתות | | | | |
|---------------------------------|------------|-------|--------|-----------------------|-------------|--------------|-------|-------------|--------------|--------------------|
| פתחה | חומר שלבים | חומר | כמות | פתחה | חומר | כמות | פתחה | חומר | כמות | |
| - | - | - | - | - | - | - | רגילה | פלדה | 1 95/210 | כניסה |
| גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני | פח אלומי | אלומי | 1 | - | - | - | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 300/220 | חדר דיור |
| | | | | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 110/110 | - | - | - | מטבח |
| גלילה | פח אלומי | אלומי | 1 | כע"כ + חלק תחתון קבוע | אלומי מזוגג | 1 110/180 | רגילה | עץ | 1 80/210 | חדר שינה 1 (הורים) |



| | | | | | | | | | | |
|------------------|----------|-------|--------------|--------------------------|----------------|--------------|-------|-------------------|---------------|---------------------|
| גלילה | פח אלומי | אלומי | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 110/110 | | | | |
| נגרר לתוך כיס | אלומי | אלומי | 1 | כע"כ או אחר עפ"י הג"א | אלומי מזוגג | 1 100/100 | רגילה | פלדה | 1 80/200 | ממ"ד (ח. שינה 2) |
| | | | | נגרר לתוך כיס | פלדה | 1 100/100 | | | | |
| גלילה | פח אלומי | אלומי | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 110/110 | רגילה | עץ | 1 80/210 | חדר שינה 3 |
| גלילה | פח אלומי | אלומי | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 110/110 | רגילה | עץ | 1 80/210 - | חדר שינה 4 |
| גלילה | פח אלומי | אלומי | 1 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 120/145 | רגילה | עץ | 1 80/210 - | חדר שינה 5 |
| - | - | - | - | קיפ | אלומי מזוגג | 1 60/110 | רגילה | עץ+צוהר | 1 70/210 | חדר רחצה כללי |
| - | - | - | - | קיפ+חלק תחתון קבוע | אלומי מזוגג | 1 60/150 | רגילה | עץ+צוהר | 1 70/210 | ח. רחצה (הורים) |
| - | - | - | - | - | - | - | רגילה | עץ+צוהר | 1 80/210 | חדר אמבטיה |
| כע"כ תריס | פח אלומי | אלומי | 1 175/115 | כע"כ | אלומי מזוגג | 1 175/115 | רגילה | עץ+צוהר | 1 80/210 | מרפסת שרות |
| - | - | - | - | - | - | - | רגילה | מתכת ו/או רפפה | 1 80/210 | מחסן (יא) |

הערות לטבלה מס' 3 :

- א. תריסים : גלילה /הזזה, עשויים אלומיניום בגוון לפי קביעת האדריכל.
"אלומיניום" : פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, כולל איטום גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה עפ"י תקן בהתאם למידות הפתח ולהוראות יצרן.
- ב. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ג. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ד. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין שונה ממפלס ריצוף הדירה.
- ה. אוורור לאוויר החוץ – בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ו. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר/צו אוור בכנף הדלת.



- ז. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על- ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ח. מחסן (ככל שירכש ע"י הקונה): דלת פח ו/או רפפה ו/או אוורור מאולץ ע"פ החלטת האדריכל והיועצים הטכניים.
- ט. במסילות לכל החלונות הזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- י. דלתות פנים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה ממגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר לפחות אחת מהן בגוון לבן.
- יא. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- יב. 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.
- יג. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- יד. 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.
- טו. דלת ממ"ד ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. פלדה אטומה בהתאם לדרישות פקע"ר. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע ייתכן ויותקנו דלתות ביטחון / אש.
- טז. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים*

| מיתקן | מטבח | שירותי אורחים בית שימוש (ככל וקיים) | חדר רחצה הורים | חדר רחצה כללי | חדר אמבטיה | אזור שרות |
|-----------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| | | | | | | |
| | 40/60 ס"מ או 46/80 ס"מ לבחירת הקונה | | | | | |
| | סוג | סילי קוורץ, נירוסטה, קוורץ גרניט, חרס | | | | |
| | זיכוי בש"ח | ראה סעיף ה' הערות לטבלה | | | | |
| קערת רחצה | מידות | | 26/50 ס"מ משולב בארון | 26/50 ס"מ משולב בארון | 26/50 ס"מ משולב בארון | |
| | סוג | | חרס | חרס | חרס | |
| | זיכוי בש"ח | | אין | אין | אין | |
| אסלה | מידות | | לפי יצרן | לפי יצרן | לפי יצרן | |
| | סוג | | חרס, מונובלוק, מיכל הדחה דו כמותי | חרס, מונובלוק, מיכל הדחה דו כמותי | חרס, מונובלוק, מיכל הדחה דו כמותי | |



ז. הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4 כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**: צנרת ניקוז כהכנה למזגן עילי בחדרי שינה ובממ"ד. בממ"ד תבוצע צנרת ניקוז מחוץ לחדר, באמצעות מתקן מאושר פק"ער. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מיקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- 3.6.2 **מערכת סולארית**: אספקת מים חמים בעזרת מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
- א.** לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- ב.** מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, מרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה.
- ג.** נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:
- (1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר.
 (2) יחידות דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
 (3) יחידת דיור בת ארבע חדרים ויותר – 150 ליטר.
- 3.6.3 **חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים**: לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ומעט אסלות. **ברז**
- 3.6.4 **ברז גינה**: בדירות גן בלבד, 1 ברז דלי.
- 3.6.5 **מונה לדירה**: הכנה בלבד
- 3.6.6 **חומר הצינורות**: מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין: פלסטי ו/או ברזל. שפכים: פלסטי ו/או ברזל.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה**: ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש .

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *



| הערות | ג. נקודת מאור הדלקה כפולה | | | | ב. בית תקע מאור | | | | א. נקודת מאור קיר / תקרה | | | | תיאור מיקום |
|--|---------------------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------------------------------|
| | טור 4.ג | טור 3.ג | טור 2.ג | טור 1.ג | טור 4.ב | טור 3.ב | טור 2.ב | טור 1.ב | טור 4.א | טור 3.א | טור 2.א | טור 1.א | |
| | תוספת בש"ח | שינוי מקום בש"ח | זיכוי בש"ח | נקודת מאור | תוספת בש"ח | שינוי מקום בש"ח | זיכוי בש"ח | תקע מאור | תוספת בש"ח | שינוי מקום בש"ח | זיכוי בש"ח | נקודת מאור | |
| 1. פעמון + לחצן. 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה ללובי קומתי/ חדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה. 4 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפוניה/ טלוויזיה | | | | | | | | 1 | | | | 1 | מבואה |
| תריס חשמלי – ראה מרפסת שמש / משטח מרוצף חצר דיור | | | | 1 | | | | 3 | | | | 2 | חדר דיור + פינת אוכל |
| | | | | | | | | 4 (2 ליד המיטה) | | | | + 1 מפסק מחליף | חדר שינה הורים |
| | | | | | | | | 3 | | | | 1 | חדר/י שינה |
| לפי תקנות פיקוד העורף | | | | | | | | + 3 מתקן סינון | | | | 1 | ממ"ד חדר שינה 2 |
| בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנייה "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף. | | | | | | | | 1 | | | | +2 מפסק מחליף | פרוזדור |
| מיקום בתי התקע, עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה. | | | | | | | | 4 | | | | 1 | מטבח |
| | | | | | | | | | | | | 1 מוגן | חדר אמבטיה (ב) |
| | | | | | | | | | | | | 1 מוגן | ח. רחצה הורים (כללי/ב) |
| | | | | | | | | | | | | 1 | ח. שרותי אורחים (ככל וקיים) |
| | | | | | | | | | | | | 1 מוגן | מרפסת שירות |
| כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני | | | | | | | | | | | | 1 מוגן | מרפסת דיור |
| כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין נפרד לכל מחסן להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו. | | | | | | | | | | | | 1 | מחסן (ככל שנרכש) |



| תאור | ד. נקודת טלוויזיה וכבלים | | | | ה. בית תקע כח מעגל נפרד | | | | ו. בית תקע דרגת הגנה IP44 | | | |
|-----------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|---------|
| | טור 1.ד | טור 2.ד | טור 3.ד | טור 4.ד | טור 1.ה | טור 2.ה | טור 3.ה | טור 4.ה | טור 1.ו | טור 2.ו | טור 3.ו | טור 4.ו |
| מיקום | טור 1.ד | טור 2.ד | טור 3.ד | טור 4.ד | טור 1.ה | טור 2.ה | טור 3.ה | טור 4.ה | טור 1.ו | טור 2.ו | טור 3.ו | טור 4.ו |
| מבואה | טור 1.ד | טור 2.ד | טור 3.ד | טור 4.ד | טור 1.ה | טור 2.ה | טור 3.ה | טור 4.ה | טור 1.ו | טור 2.ו | טור 3.ו | טור 4.ו |
| חדר דיור + פינת אוכל | 1 | | | | 1 | | | | | | | |
| חדר שינה הורים | 1 | | | | 1 | | | | | | | |
| חדר/י שינה | 1 | | | | 1 | | | | | | | |
| ממ"ד | 1 | | | | 1 | | | | | | | |
| פרוזדור מטבח | | | | | | | | | 2 | | | |
| חדר אמבטיה (ב) | | | | | 1 (הכנה לתנור (חימום) | | | | 1 | | | |
| ה. רחצה / הורים (ב) כללי | | | | | 1 (הכנה לתנור (חימום) | | | | 1 | | | |
| ה. שרותי אורחים (ככל וקיים) | | | | | | | | | 1 | | | |
| מרפסת דיור | | | | | | | | | 1 | | | |
| מרפסת שירות | | | | | 2)1 למכונת כביסה 1 למייבש (מוגן IP44) | | | | | | | |
| מחסן (ככל שנרכש) | | | | | | | | | 1 | | | |
| מסתור כביסה | | | | | 1 (פקט) הכנה למזגן | | | | | | | |



| הערות | י. נקודת כוח | | | | ח. נקודת טלפון פנים | | | | ז. נקודת טלפון חוץ + הכנה לתקשורת מחשבים | | | | תיאור |
|---|----------------------|------------------------------|------------------|--------------|----------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|---|------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | טור 4.י | טור 3.י | טור 2.י | טור 1.י | טור 4.ח | טור 3.ח | טור 2.ח | טור 1.ח | טור 4.ז | טור 3.ז | טור 2.ז | טור 1.ז | |
| | תוספת בש"ח (ד) | שינוי מקום בש"ח (ד) | זיכוי בש"ח(ד) | נקודת כוח | תוספת בש"ח (ד) | שינוי מקום בש"ח (ד) | זיכוי בש"ח (ד) | נקודת טלפון פנים | תוספת בש"ח (ד) | שינוי מקום בש"ח (ד) | זיכוי בש"ח (ד) | נקודת טלפון חוץ | מיקום |
| אינטרקום (פומית שמע / דיבור בלבד) | | | | | | | | 1 | | | | | מבואה |
| | | | | | | | | | | | | 1 | חדר דיור |
| אינטרקום (פומית שמע / דיבור בלבד) | | | | | | | | 1 | | | | 1 | חדר שינה הורים |
| | | | | | | | | | | | | 1 | חדר/י שינה |
| | | | | | | | | | | | | | פינת אוכל |
| | | | | | | | | | | | | 1 | ממ"ד |
| | | | | | | | | | | | | | פרוזדור |
| | | | | | | | | | | | | | מטבח |
| | | | | | | | | | | | | | חדר אמבטיה (ב) |
| | | | | | | | | | | | | | ח. רחצה הורים/כללי (ב) |
| | | | | | | | | | | | | | ח. שרותי אורחים (ככל וקיים) |
| | | | | | | | | | | | | | מרפסת דיור |
| | | | | | | | | | | | | | מחסן (ככל שנרש) |

הערות לטבלה מס' 5 *

- א. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- ב. "בית תקע רגיל"(מאור) – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- ג. "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- ד. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.
- ה. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- ו. שקע מוגן, מפסקים ותאורה במטבח, בחדר אמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ז. נקודת התקשורת - תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- ח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- ט. נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- י. מתקני חשמל בממ"ד – בהתאם להוראות פקע"ר.
- יא. זיכויים כמפורט בנספח ג'.



- 3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן. **לחצני הדלקת אור** : עפ"י קביעת המתכנן. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות** : אין. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות. **הדלקת אור במבואה קומתית** : יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי** : יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.3 **פעמון** : סוג – זמזם. צליל – רגיל.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג : שקטים, תוצרת : עפ"י קביעת החברה.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש. **מיקום** : בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי** : יש. ראה סעיף 3.6.2.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום** : יש, מיקום : כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : אין, מיקום : אין.
- 3.7.10 **מתקנים אחרים** :
- 3.7.10.1 3.7.10.2 3.7.10.3 3.7.10.4

4. **מתקני קירור/חימום בדירה**
- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** : אין, **הספק** : אין.
- 4.2 **מזגן מפוצל** : אין, **מיקום** : אין **הספק** : אין.
- 4.3 **מזגן דירתי** : אין. בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן : מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. 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 ניפרד 2*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל .
- התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/מעבים . ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת



לכיוור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי** : אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל** : הכנות לתנור חימום בחדרי רחצה כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.
- 4.6 **רדיאטורים** : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים** : אין .
- 4.8 **חימום תת רצפתי** : אין.
- 4.9 **מיתקנים אחרים** : אין.
- 4.10 ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

- 5.1 **מערכת כיבוי אש (ספרינקלים) : בדירה** : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש) : לפי דרישת רשות הכבאות.
- 5.2 **מערכת גלאי עשן** : גלאים עצמאיים בדירות – ככל ונידרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד)** : לפי דרישת פיקוד העורף.

6 עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין) : בהתאם לתכנית היתר בניה מתוכן : כל החניות בתחום המגרש. **חניות מחוץ למגרש**. אין. בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה** : 1 חניות במקום אחר (לפרט) : חניה עילית(כולל מערכת תאורה) : בהתאם לתכנית היתר בניה.
- 6.1.2 **חניה לנכים** : יש. מספר : בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום** : בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3 **גמר פני החניה** : בטון ו/או אבנים משתלבות .
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש** : יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה** : לפחות אחת ובהתאם להסכם המכר. **מיקום** : בתחום המגרש בקומות הקרקע /מרתף, עפ"י היתר בניה .

6.2 פיתוח המגרש

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

- 6.2.1 **שבילים** : **חומר גמר** : בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים** : יש. **חומר גמר** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית
- 6.2.3 **גינה משותפת** : יש, (על פי סימון בתכנית מצורת ו/או דרישת הרשויות). **צמחיה** : יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחייה עמוקת שורשים).
- 6.2.4 **רשת השקיה** : יש, ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף, בעל ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 **גינה צמודה לדירה** : אין. **יציאה לגינה מחדר** : אין.
- 6.2.6 **פירוט מערכות בגינה הצמודה** : אין .
- 6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית** : אין.
- 6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש** : **חומר** : בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה : עפ"י תכנית היתר.
- 6.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת /חלקית** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות **חומר** : לפי תוכנית הפיתוח המאושרת .



- 7 מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז:**
- 7.1.1 צוברי גז לאספקת גז מרכזי לבניין המשותף. כמסומן בתכנית. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי, צובר גז תת-קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח. נק' חימום: אין.
- 7.1.2 צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:**
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.2.4 גלאי עשן: בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.3 אורור מאלץ במרתפי חניה: בהתאם תכנון יועץ מז"א.
- 7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: אין.
- 7.5 תיבות דואר: (תאר): 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.6 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית
- 7.7 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.
- 8 חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש. מונה מים ציבורי לבית: יש. מונה מים לגינה: יש.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל,
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר),
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין): יש,
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 מקום לריכוז אשפה: בחדרי אשפה ו/או במטמוני אשפה בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה (ככל ויוקם) ייעשו בגרניט פורצלן
- ובהתאם לדרישות כל דין.
- 9 רכוש משותף**
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת /חלקית: בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות /חלקית: בהתאם לתכנית.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין, מיקום המחסנים: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 3, עפ"י המסומן בתכנית.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות: אין



- 9.1.10 **חדר דוודים משותף : אין**
- 9.1.11 **מיתקנים על הגג :** חדרים טכניים כגון : מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) ראה סעיף 9.4.**
- 9.2 **חלקים 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 על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר : אין.

9.3 בית משותף:

9.3.1 במסגרת רישום הבית המשותף, ייתכן שהבניין יירשם כבניין אחד נפרד עם או בלי מספר אגפים או שיירשם כבניין יחד עם הבניינים הנוספים ו/או הבניינים האחרים, כולם או חלקם, כ"בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין, עם או בלי מספר אגפים בכל אחד מהבניינים. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית לקבוע שהרכוש המשותף שבתחומי כל אחד מהבניינים או האגפים יהיה צמוד ליחידות הדיוור שבאותו בניין או אגף, למעט אך לא רק קומת החניון, מרתפים, מאגרי מים, גנרטור, מערכת כיבוי אש וספרינקלרים, מפוחי עשן, שהחזקתו וניהולו יהיו במידת האפשר נפרדים ושחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של כל בניין או אגף תחול על רוכשי יחידות הדיוור באותו בניין או חלק מהם. כן תהיה החברה רשאית לקבוע כי שטחים במקרקעין ו/או בבניין אשר מהווים שטחים משותפים לבניין ולבניינים הנוספים ירשמו כרכוש משותף של כל הבניינים וחובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף של הפרויקט יחול על כל בעלי יחידות הדיוור בפרויקט, או חלקם ובכפוף להוראות חוזה זה ולכל דין לרבות הוראות המפקח/ת על רישום המקרקעין.

9.3.2 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

- הוצאות חלק מהרכוש המשותף.
1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 2. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
 3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
 4. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות.
- 9.3.3 מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על בית המשותף.

9.4 התחייבויות הרוכש ברכוש המשותף:



- 9.4.1 החל ממועד המסירה, מתחייב הרוכש לנקוט בכל האמצעים והפעולות הדרושים לשם הבטחת אחזקה ושמירה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף במצב תקין, מסודר וראוי לשימוש לאותן מטרות להן הוא נועד.
- 9.4.2 החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש ובכפוף להוראות הדין, לקבוע מהם אותם חלקים המהווים את הרכוש המשותף של הפרויקט ו/או של הבניין ו/או של יחידות הדיר, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להוציא שטחים ו/או חלקים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לכל דין.
- 9.4.3 החל ממועד המסירה הרוכש מתחייב לשאת, בהתאם לחלקו היחסי, כהגדרת מונח זה לעיל, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של הרכוש המשותף ליחידות הדיר בבניין ו/או בפרויקט לרבות אך לא רק, בכל ההוצאות הכרוכות באחזקה ובניהול של חדרי מדרגות, גג, מערכות תשתית תת-קרקעיות, מערכת צינורות המים ורשת החשמל המשותפת, פירי אשפה, לובי מרכזי, קירות חיצוניים, פחי אשפה, ביוב, שטחי גינה, ניקיון, מאור בחדרי המדרגות, הסקה ככל שתהיה, תפעול המתקנים המשותפים (לרבות החניון ולרבות מעברים אשר ימצאו בו), כולל (אך לא רק) ניקיון, תאורה, דמי שירות למתקנים אלה וכיו"ב. מובהר, כי החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף וזאת לפי חלקה היחסי בגין הדירות שטרם נמכרו ובהתאם לאמור בסעיף 22.5 להסכם המכר.
- 9.4.4 בנוסף, החברה תהיה רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה הסביר וללא צורך בהסכמת הרוכש, ובכפוף להוראות הדין והמכר, להוציא מהרכוש המשותף איזה שטחים שהם מהבניין ו/או מהפרויקט ו/או מזכויות החברה במקרקעין, וכן להוציא מהרכוש המשותף את כל ו/או חלק מזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות (ככל שתהיינה) על שטחים אלה ובכפוף להוראות סעיף 5.7 להסכם המכר, וכן להוציא מהרכוש המשותף כניסות נפרדות, דרכי גישה לכניסות, שטחי חניה (לרבות שטחי חניות עבור מקרקעין אחרים ולכל מטרה אחרת), חצרות, מעברים, מרפסות, גגות, מחסנים, שטחים אחרים שניתן להוציאם מהרכוש המשותף, מרתפים, גינות, מערכות, מתקנים הנדרשים על-פי דין או שיידרשו לשימוש כל רשות מוסמכת ו/או החברה, או ליעד שטחים מהרכוש המשותף לשימוש עבור מתקנים כגון דודים וקולטי שמש, מעבים של מערכות מיזוג, אנטנות וצלחות לקליטת לוויינים, גומחות למוני חשמל ו/או טלפון, צנרת ו/או מכלים לאספקת גז מרכזי, מתקני אשפה, פירי אשפה ומתקנים מרכזיים כלשהם, כבלים, חוטי חשמל, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, ו/או חדרים אחרים שיידרשו לשימוש החברה ו/או מי מטעמה, צינורות הסקה, תיעול, כבלי טלפון, בין אם יותקנו על-ידי החברה ובין אם על-ידי כל רשות או מוסד או גוף אחר.
- 9.4.5 למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לנהוג בזכויות ו/או בחלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כאמור לעיל עד לרישום בית משותף, לפי שיקול דעתה הסביר ועל-פי כל דין, לרבות להצמידם, למוכרם, להחכירם, להעבירם, לממשם, להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכויות שימוש בכל חלק שאינו רכוש משותף, לרבות ליחידות הדיר או לחלקים אחרים בפרויקט או במקרקעין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות כל דין. היה ולמרות האמור, בחרה החברה שלא להצמיד שטחים מהשטחים המפורטים לעיל לאיזה מהיחידות בפרויקט, יהוו אותם חלקים חלק מהרכוש המשותף. למען הסר ספק, במועד השלמת הבניה ומכירת מלוא היחידות בבניין, שטחים שלא הוצמדו ליחידה מסוימת לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות או עתידיות יהוו חלק מהרכוש המשותף. בנוסף, החברה תהיה רשאית לקבוע, כי שטחים שהוצאו מהרכוש המשותף בהתאם לתוכניות ו/או בהתאם ליתר הוראות חוזה זה יחזרו להיות רכוש משותף של הבניין ו/או הפרויקט ו/או של יחידות הדיר, לפי החלטת החברה ובכפוף להוראות הדין והמכר.
- 9.4.6 החברה תהיה רשאית להתקין על חשבונה ובאחריותה שילוט הנושא את שמה והלוגו שלה בכל מקום מקובל המותר על-פי כל דין, ככל שחל, כגון: לובי הבניין ו/או על גג הבניין ו/או על הקירות החיצוניים של הבניין ו/או על הפרויקט, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הרוכש מתחייב לא להתערב או להתנגד או להפריע בכל דרך שהיא להצבת ומיקום השילוט הנ"ל לרבות שלא להזיז את מיקום השילוט, שלא לפגום בו ו/או לכבותו, כן מתחייב הרוכש לאפשר, בהודעה מראש, לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, גישה סבירה ונוחה לשילוט, לרבות לצורך תחזוקתו וניקונו ו/או שינויו ו/או תיקונו ו/או החלפתו. מובהר כי בתום שלוש (3) שנים ממועד קבלת טופס 4 לבניין, בהחלטה שתתקבל על-ידי רוב הדיירים (רוב הדיירים כמשמעו בסעיף 71ב' לחוק המקרקעין), תהא הנציגות ו/או הנציגות הזמנית רשאית לפעול להסרת השילוט כאמור בסעיף זה, כאשר מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על החברה,



וככל שיחולו עלויות בגין צריכת חשמל בקשר עם תאורת השילוט יחולו אלו על החברה. מובהר, כי כל העלויות בגין השילוט הנושא את שמה של החברה ו/או הלוגו שלה כאמור יחולו על החברה.

9.4.7 הרוכש מתחייב לאפשר לחברה ו/או לנציגות הזמנית ו/או לחברת הניהול (ככל שתהיה) ו/או למי מטעמם להיכנס לממכר בתיאום מראש, לצורך תחזוקת ו/או בדיקה ו/או תיקון של הרכוש המשותף על כל מתקניו ומערכותיו.

9.4.8 ככל ובחלקים אשר יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידה או ליחידות מסוימות, יעברו מערכות המשמשות יחידות אחרות בבניין או בפרויקט, כגון: צנרת ביוב, מתקני גז, ניקוז, מים, חשמל, טלוויזיה, כבלים, טלפון וכו', החברה רשאית, לפי שקול דעתה הסביר לרשום, לטובת היחידה/ות האחרת/ות הנ"ל זיקות הנאה מתאימות אשר יאפשרו להן להשתמש במערכות המשותפות כאמור, לרבות לשם תיקוןן ואחזקתן והכל בכפוף להוראות כל דין.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.5 רכוש משותף:

9.5.1 שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר, ובהתאמה קרובה ככל האפשר לחוק המקרקעין.

9.5.2 שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.

9.5.3 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.

9.5.4 חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי גגות של הבית – כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדר/י בזק/ תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם.

9.5.5 החברה זכאית ליעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצא"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה.

9.5.6 החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.5.4 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.5.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם וככל שאין המדובר על זכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.

9.5.7 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכירן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה.

9.5.8 במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור בהסכם זה וכן במקרה של בנייה נוספת לצורך תפעול של חלקי הבניין השונים ו/או מבנה כלשהו שידרש ע"י הרשויות כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת,



- לרבות מלוא זכויות הבניה בהם, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבית המשותף
- 9.5.9 תרשמה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין..
- 9.5.10 הובא לידיעת הקונה שאם השטחים המסווגים כפרטי פתוח ו/או ציבורי פתוח לא יתוחזקו כראוי, תהיה העיריה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.
- 9.5.11 גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמודותיה לא תפגענה .
- 9.5.12 כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמדו מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.
- 9.5.13 המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה- לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר.. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.
- 9.5.14 מודגש כי אין התאמה בין מספרי הדירות לבין המספרים של מקומות החניה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל הסכם רכישה ירשמו המספרים המתאימים של הצמודה/ות של אותה דירה (אם יהיו).
- 9.5.15 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.
- 9.5.16 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת היתר כדן, ככל שיידרש ובהתאם להוראות ההסכם..
- 9.5.17 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים למ"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו.
- הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה ויושב המצב לקדמותו.
- 9.5.18 כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדן. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהייה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.
- 9.5.19 יובהר כי בכל מקום בו צויין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.6 פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי:

- 9.6.1 המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.
- 9.6.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.
- 9.6.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים



- לפרוזדורים, ללא קבלת היתר כדון, ככל שיידרש. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כדון, ככל שיידרש. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, הסכמת המוכר או נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.
- 9.6.4 הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסי' החשמלית שלהם.
- 9.6.5 הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.
- 9.6.6 הוראות הקובעות כי על בעלי הזכויות בדירות שהן "דירות גן", ככל שקיימות בפרויקט, לשמור בכל עת על חזות תקינה של הגינות הצמודות להן וכן שלא לתול בגינות צמחים בעלי שורשים גדולים על מנת שלא יפגעו ו/או יפלו למרתפים הקיימים מתחת לדירות הנ"ל ו/או מתחת לשטחים מרוצפים שיהיו בבניין ובסמוך לו.
- 9.6.7 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין,, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.
- 9.6.8 הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.
- 9.6.9 הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או לייעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הדין..
- 9.6.10 הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפוטורות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרינספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרינספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרינספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרינספורמציה.

חתימת הקונה תאריך חתימת המוכר

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.4. תכנית קומת כניסה/קומות מפולשות/ קומות מרתף/ בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 200:1. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

- גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - 2.1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - 2.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 2.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 2.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 3. המוכר ימסור לקונה 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:
 - 3.1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - 3.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 3.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 3.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - 3.5. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.
 - 3.6. 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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אקי"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אקי"א) 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. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בניו יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן, למניעת פגיעה בשכבות האיטום מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
7. 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 ולכללי המקצוע.



8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. למניעת ספק יודגש כי באם 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 והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, 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.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים. לפי הנחיות יועץ האקוסטיקה, בדירות צפוניות של בניינים B ו-C נדרש יהיה להתקין אך ורק מעבים שקטים כדוגמת EMDV SQ50 של חברת אלקטרה או שווה ערך אשר מפלס רעשם לא עולה על 54dB(a) (בשעות הלילה).
15. 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.
16. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
17. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
18. 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.
19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
21. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
22. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
23. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
24. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.



נספח ג' למפרט המכר- מחירון לזיכויים

| תוספת (ב ש"ח) | שינוי מיקום (ב ש"ח) | זיכוי כולל מע"מ (בש"ח) | פריט | סעיפים לפי מפרט |
|--|---------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| <u>ארנות</u> | | | | |
| - | - | 1,000 למ"א | ארון המטבח עצמו משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה. | סעיפים: 3.2, 3.3.1, 3.3.2 |
| <u>מתקני תברואה וכלים סניטרים</u> | | | | |
| - | - | 200 ליחידה | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת | סעיף 3.6 טבלה מס' 4 |
| - | - | | | |
| - | - | | | |
| - | - | | | |
| <u>דלתות</u> | | | | |
| - | - | 750 ליחידה | דלת מרפסת שרות - זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח. | סעיף 3.5 |
| <u>מתקני חשמל</u> | | | | |
| - | - | 125 ליחידה | בית תקע רגיל במעגל משותף(לא מוגן מים ולא מעגל ניפרד/כח) | סעיף 3.7 טבלה מס' 5 |
| - | - | 75 ליחידה | נקודת טלפון | |
| - | - | - | - | |
| - | - | - | - | |

הערות מיוחדות *

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

_____ חתימת המוכר:

_____ חתימת הקונה:

_____ תאריך:

