

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
19. 10. 2020  
נברק

מותנה בקבלת היתר בניה

# מפרט מכר

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
-נברק-  
חתימה: 19/10/20  
תאריך:  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד.  
אין בבדיקה זו משום אישור לטעייה מהוראות כל דין מאו המכרז  
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז חס המחייבים

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג – 1973

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

שם האתר:	כרמי אדרת, אשקלון
דירה מדגם:	B
מס' חדרים:	5
קומות:	2-7
דירות מס':	8,12,16,20,24,28
בניין:	A
מגרש:	1

## מחיר למשתכן

רס אדרת מגורים בע"מ

תאריך: 21.09.2020

## "מפרט מכר"

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

נספח לחוזה

בין: רם אדרת מגורים בע"מ, ח.פ. 514577865 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

(להלן הרוכש/ים או הקונה/ים)

מתאריך: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: אשקלון רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_

1.1 גוש מס': 427, חלקה/חלקות מס': 10 מגרש: 1;

1.2 התכנית החלה במקום: תמל/1006;

2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2. תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 31.12.2018;

3. דירות מס': 8,12,16,20,24,28 קומות: 2-7

4. בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי שינה, חדר שינה הורים ופינת ארונות, פרוזדורים, 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, 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<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; תותר 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 לעניין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): עירן דוד שקד  
טלפון: 03-5403938 פקס: 03-5403938 כתובת: מצדה 7, בני ברק.  
דואר אלקטרוני: erans@citybee-arch.co

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): טומי עברון  
טלפון: 09-9586199 פקס: 09-9586249 כתובת: המעין 5, הרצליה.  
דואר אלקטרוני: office.tomyevron@gmail.com

**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 "גבוה" מטיפוס "A", אחד מתוך שני בניינים (A,B), הנמצאים מעל חניון תת קרקעי משותף לשניהם.
- 1.2. **בניין: 36** 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. יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניינים סמוכים ו/או ימוקמו בבניינים סמוכים וישרתו הבניין.	חניות, מיסעות, מעברים, מבואות קומתיות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי מונים, מאגרי מים וחדר משאבות, חדר טרפו מנותק מהמבנה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	קומת מרתף
	מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרוזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, אזור תאי דואר, מחסנים, חדר עגלות, חדר גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2-8	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	9	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
11 (במניין 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, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

- 1.4. **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):**  
מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 איפיון חדר מדרגות: מוגן; מקורה ממפלס מרתף עד למפלס קומת מגורים עליונה, מקורה חלקית במפלס גג עליון (ראשי).
- 1.5. **מעליות:** יש; **מספר המעליות:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** 11; **מספר נוסעים לכל מעלית:** מעלית מס' 1: 8 נוסעים מעלית מס' 2: 13 נוסעים; **מנגנון פיקוד שבת:** יש, במעלית אחת; **מהירות המעלית:** מהירות 1.6 מ"ש;
- המעליות 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). פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה 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. ריצפת 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.
2. **עמדת שומר:** אין.  
מטה
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; ועל פי התנאים בהיתר הבניה.
- 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. ייתכן שימוש בחיפוי אריחי קרמיקה כחיפוי נוסף.
- 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. **קיר הפרדה בין מרפסות:** חומר: בטון ו/או בלוק ו/או משולב **גובה:** לפי היתר בניה.
- 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 או גרניט פורצלן או טרצו (צמנט לבן), 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 ירוק"); 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 החיפויי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ("בעל תו תקן ירוק"). (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 ירוק").

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, יציאה מילוט מחדר מדרגות כמסומן בתכנית המכר;

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. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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 ו/או יותקן מונה נפרד לכל מחסן והכל לפי החלטתו ובחירתו של המוכר. במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.

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: טיח פנים או בטון 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 פרזדור (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 <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> חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(3)</sup>	גובה החיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה <sup>(7)</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 עד גובה 1.50 מ' לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(6)</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 ופינת ארונות	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> חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה <sup>(6)</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> חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה <sup>(6)</sup>	
מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(4)</sup>	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(5)</sup>	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה <sup>(7)</sup> .
מחסן זירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה <sup>(1)</sup>	טיח+ צבע אקרילי <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(8)</sup>	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

<sup>(1)</sup> **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג)/ בלוק גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי 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 מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: 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. 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.

<sup>(2)</sup> **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 סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.

**כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**

<sup>(3)</sup> **ריצוף סלון, מטבח, מעברים וחדרי שינה:** בכל חלקי הדירה ובמפרסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) ע"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R9. 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 מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) **במידות:** 60/60 בכל הדירה, למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שרות ומרפסת/רחבה מרוצפת. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

**רובה:** 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.

<sup>(4)</sup> **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:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; 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 מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי; בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

<sup>(5)</sup> **ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10; **במידות:** 30/30, 33/33; מידת האריח תהא לבחירת הדייר; במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה, על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות 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). לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, 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 מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.



<sup>(6)</sup> **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. יהיו אריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30/60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה:

20/50 ס"מ, 25/50 ס"מ, 20/60 ס"מ, 15/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיחבר על ידה. גובה חיפוי: עד לגובה קו משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם), מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.

<sup>(7)</sup> **חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. לבחירה מבין לפחות 4 סדרות של חיפוי ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה 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) כאשר התנור אינו ביחידת BI-חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי; **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30/60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה:

ס"מ	והמידות	האחרות	תוצענה	מבין	אלה:
20/50 ס"מ, 25/50 ס"מ, 20/60 ס"מ, 15/60 ס"מ.					

המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה; מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".

<sup>(8)</sup> **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

<sup>(9)</sup> **מעקה** – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.

<sup>(10)</sup> **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

<sup>(11)</sup> **שיפולים (פנלים)** – הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

### 3.3 ארונות:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח.

הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ לבוד בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוספורמינג עומק הארון יהיה כ-60 ס"מ כולל חזית הדלתות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון (ככל שקיימת), יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.

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

### ציפוי

**חיצוני:** פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת; לבחירת הרוכש מתוך חמישה גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד גוון 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:** לכל אורך ארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלק 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן

קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח (לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** 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 ניטרלי.

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.

הערות לארונות מטבח:

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיירים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החלטי הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק חשמל של המפרט). באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי לוח הזמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

**3.3.3 ארונות אחריים:** בכל חדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') או MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310; הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון כולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס או שיש או ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ, דלת/ות, מדפים וצירים בלתי מחלידים. **מידות:** אורך 80 ס"מ לפחות.

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

**מסתור כביסה** (ככל שמתוכנן): **תיאור:** לפי תכנית אדריכל **חומר:** אלומיניום העומד בת"י 5100 **מידות:** לפי תכנית אדריכלית. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ. הערה: בחלל מסתור הכביסה בדירות שאינן דירות גן יותקן גם יחידת העיבוי של המזג/נים.

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

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

תריסים				חלונות			דלתות			תיאור
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומי ניום/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס/	חומר (עץ) אלומיני /ום/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר)	חומר (עץ) אלומיניו /ם/ מתכת)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 כ-210/90	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-280/210	ח. דיור
---	---	---	---	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-100/100	---	---	---	מטבח
תריס שלבים נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 כ-100/100	אלומי כ.ע.כ פלדה נגרר	אלומי מזוגגמו /גג/ פלדה	1 כ-100/100	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1 כ-70/200	ממ"ד
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס				---	---	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 כ-120/100	ציר רגילה	עץ	1 כ-80/210	ח. שינה א

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

גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה ב
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-120/100			כ-80/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה הורים
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			כ-140/100			כ-80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (הורים)
			----			כ-60/100			כ-80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג+ אורור מכני	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (כללי)
			----			כ-60/100			כ-80/210	
---	---	---	---	כ.ע.כ (3 כנפיים)	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות
			---			כ-140/100			כ-80/210	
---	---	---	----	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	בית שימוש נפרד
			----			---			כ-80/210	

**הערות לטבלה:**

- א. **דלת עץ:** דלתות תהיינה לבודות לפי ת"י 23.  
אלומי = אלומיניום סוג פרופיל: 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.  
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. **יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות**, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.  
ד. **מידות:** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.  
ה. **פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.  
ו. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) יותקן אורור מכני.  
ז. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום.

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;

ח. **בחזרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת  
החברה והאדריכל.

ט. **דלת כניסה לדירה: חומר:** דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת  
להוראות כל דין ולתקן ישראלי 5044, לרבות רכיבים כמפורט 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 והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.

**בדירות הגן,** דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י

5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:

1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים
2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות  
התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות התקנות התכנון והבניה, זימן ז' תקנה  
2.92 אמצעי (2).
4. תריס גלילה חשמלי.

י. **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.

יא. **דלתות הפנים:** דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדורות ו/או פולימריות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על  
חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת  
CPL/HPL (פורמייקה),

מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי- חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;  
החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה  
לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת- (קנט) יהיה מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים  
יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי"  
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. **בחירת גוון דלתות הפנים:** על  
המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה שלפחות אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר  
שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

בחזרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.

יב. על המוכר להציג בפני הקונה אפשרויות שונות לבחירה **דלת כניסה למ"ד:** דלת הכניסה למ"ד תהיה דלת פלדה  
אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור  
או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. המצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר,  
תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית  
בדירה.

יג. **חלונות: זיגוג:** 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); 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:** בכל חלונות ההזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

**חלון ממצ:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

יד. **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;

מרבסת שרות	בית שימוש נפרד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	מטבח		מיקום מתקן	
				יחיד	כפול	מידות (בס"מ)	כיוון מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (6)
---	---	---	---	40/60	יחיד	מידות (בס"מ)	
---	---	---	---	80/46	כפול		
---	---	---	---	חרס/אקרילי/סילי קוורץ/ נירוסטה לבחירת הקונה		סוג	
---	---	משולב בארון	משולב בארון	---		מידות (בס"מ)	כיוון רחצה
---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---		סוג	
---	לפי מידות יצרן	---	---	---		מידות (בס"מ)	כיוון שטיפת ידיים
---	חרס	---	---	---		סוג	
---	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	---		מידות (בס"מ)	אסלה ראה (3)
---	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	---		סוג	
---	---	מקלחת- לפי תכנון האדריכל	אמבטיה 170/70	---		מידות (בס"מ)	
---	---	שיפועים בריצוף	אקרילית	---		סוג	
---	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים		תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח ראה (5)
---	---	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי+ צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות+ מזלף.	---		סוג	סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים
---	---	רב דרך (אינטרפופ 3 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	---	---		סוג	סוללה למקלחת למים חמים קרים

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

		+ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ			
יש	---	---	---	---	<b>הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז</b> (ראה (יא)
יש	---	---	---	---	<b>פתח 4" בדופן חימונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה</b> (ראה (יב) כביסה
---	---	---	---	יש	<b>הכנה לחיבור מדיח כלים</b> (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) (ראה (ז)
---	---	---	---	אין	<b>הכנה לנקודת מים למקרר</b>
---	---	---	---	יש	<b>נקודות גז לבישול (הכנה)</b> (ראה (יב)

**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) מערב (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- (ה) רב-דרך (אינטרפוז) = 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) מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים** לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות;
  - אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות כל דין.
  - אסלת שירותים** לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
  - כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
  - בכוירי הרחצה ובכויר המטבח יותקנו ברזים** מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;
  - במטבח תותקן קערת מטבח** בהתקנה שטוחה (למעט כוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). מידות וחומר: ראה פירוט בטבלה 3.6
  - במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים**, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
  - משטח המקלחת** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; לא תותקן התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.

- (ה) התקנת כיורים וארגז/ שטיפת אסלה כוללת : חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ט) **גוון הקבועות:** לבן.
- (י) הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- (יא) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל..
- (יב) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יג) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי 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.
- (יד) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (טו) ככל שמיקום הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיורים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
- (טז) מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.6.1 **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. 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:** במסתר כביסה.
- 3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים. אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת").
- דוד בקיבולת:** בדירות 4,5 חדרים: 150 ליטר, בדירות 3 חדרים: לפחות 120 ליטר. **מיקום הדוד:** מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת( ככל שקיימת), כיור/י נטילת ידיים.
- 3.6.4 **ברז דלי:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש. **מיקום:** לפי תכנון היועץ.
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP (בשיטת 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.



זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	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 אינטרקום כולל מסך דירתי	-פעמון+ לחצן -אינטרקום -לחצן תאורה לחדר מדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה -ארון לתקשורת/טלפונייה/ טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	----	1 למזגן	1	1	1	----	1 הכנה לתריס חשמלי בחדר דיור+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	1 למדיח 1 לתנור 1 למקרר 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	----	----	----	----	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
פרוזדור	2 מחליף	1	----	----	----	----	----	----	----
ממ"ד (ח. שינה)	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	----	1 למזגן	1	1	1	1	לפי דרישות פיקוד העורף
חדר הורים	1 מחליף	4 (שניים ליד המיטה)	----	1 למזגן	1	1	1	1 פומית 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 כללי	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	----	1 לתנור חימום	----	----	----	----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה 1 לאוורור מכני
חדר רחצה הורים	1 מוגן	1 בדרגת	----	1 לתנור חימום	----	----	----	----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון

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

מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה							הגנה IP44		
-----	-----	-----	-----	-----	2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומייבש	-----	-----	1 מוגן	מרפסת שרות
1 לאורורר מכני	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1	בית שימוש נפרד
במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן	מרפסת שמש (ח. דיוור)
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1	1	מחסן
-----	-----	-----	-----	-----	1 (פקט) הכנה למזגן	-----	-----	-----	מסתור כביסה

**הערות לטבלה:**

- (א) **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (ב) **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- (ג) **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ד) **בית תקע כח מעגל נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ו) **ביח תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** בינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה, תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ז) **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ח) **תוספת לבית תקע בין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ט) **נקודת טלויזיה/טלויזיה בכבלים (הכנה):** הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- (י) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת:** הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת טלפונים ארצית.
- (יא) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום):** נקודה/ות מלאות הכולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
- (יב) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.

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

(יג) נקודת דוד חשמלי:

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

- 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: זמזום.**
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: גביס או שווה ערך.** כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אבזירי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 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.
- 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 הדירתי;
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום: כן מיקום: כמפורט בטבלה 5.** מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור: אין.**
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים.**
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:**

- (1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי. באם יותקן מפוח 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; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית; חיבור לתריסים/חשמלים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
- (3)

4. מיתקני קירור / חימום  
בדירה:

- 4.1. מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין; בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן:
- א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
- ב.
- ג. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$ , ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
- ד. התקנת שרורל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה;
- ה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. 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; מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.2. מזגן עילי/ מפוצל: אין. בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחלופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחלופים ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרות ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

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. קונבקטורים 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 שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

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

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1. חניה:

6.1.1. סך הכל מקומות חניה לפי היתר בניה, לפחות 1 לדירה; כולם: בתחום המגרש ובמרתף החניה; מספר מרתפי חניה: 1; חניות במקום אחר: אין.

6.1.2. חניה לנכים (פרטית/ משותפת): יש מספר חניות: לפי היתר בניה מיקום: כמצוין בתכנית המכר. יתכן וחנייה לנכים כמסומן בתכנית המכר/ המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דיירי המגרש וגם לדייר שאינו נכה והכל לפי שיקול דעתה של החברה והחלטת הרשויות.

- 6.1.3 **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מוחלק או אבנים משתלבות (ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה). הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.
- 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; **צמחיה:** על פי תכנית אדריכל הפיתוח. גינות חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינות מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 6.2.4 **בחצר משותפת מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).**
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב;
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תכנית המכר;
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** יש, **בשטח:** על פי סימון עקרוני בתכנית המכר.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש:** חומר: בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית או אבן נסורה; **גובה 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:** יש.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.

- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים**  
לשימוש הדיירים: אין; **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), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין **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 לביוב מרכזי**: יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש.
- 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 לבניין בו מצויה הדירה**
- 9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים**: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר (חניות נכים יסומנו כמשותפות בתכנית המכר, אולם ככל והרשות המקומית תאפשר הצמדת חניית נכה לדייר בעל תעודת נכה תוצמד חניית הנכה לדירה ואינה תהיה משותפת והכל לפי הנחיות הרשות המקומית).
- 9.1.2 **קומה מפולשת**: אין;
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: אין;
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש;
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש;
- 9.1.6 **חדרי מדרגות (מספר)**: 1;
- 9.1.7 **פיר מעלית**: יש; **מעליות**: יש; **מספר מעליות**: 2;
- 9.1.8 **גג משותף**: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש;
- 9.1.9 **ממ"ק/מקלט**: אין; יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 **חדר דוודים משותף**: אין;
- 9.1.11 **מתקנים על הגג**: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר כל 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**: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכנית המכר.

9.2 חלקים (באם)

קיימים) שאין

להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדר 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 לחדרים 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 ממ"ק/מקלט (אין ;)
- 9.2.12 חלק אחר : ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף :

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ; ואלה העניינים :
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו ;
  - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף ;
  - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות ;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.  
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 שני הבניינים שיבנו על המקרקעין כבית משותף אחד עם שני אגפים 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 לחניית שבמפלס החניית העילית, שטחי הגינון, השטח המיועד לאשפה והשטח המיועד לעמודות מחזור, המצויים בתחומי המגרש, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות למגורים שבפרויקט (לעיל ולהלן ייקראו כלל יחידות המגורים שבבניין 1A ובבניין 1B יחדיו : "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, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה ( שטח הדירה לעניין סעיף 13 להסכם המכר על תתי סעיפיו הינו : שטח הדירה מחושב לפי החישוב הקבוע בצו המכר) (להלן : "שטח היחידה") כאשר יובהר כי בשטח יחידה יכלול אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של

הקירות החיצוניים יחושב  
בשטח היחידה, יהיו הקירות

החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר, לסך שטחי כולל היחידות שבפרויקט (להלן: "שטח כלל היחידות שבפרויקט") (כאשר יובהר כי בשטח כלל היחידות שבפרויקט ייכלל כאמור אף חלק משטח קירות החוץ כמפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר).

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבמפלס החניות העליות, שטחי הגיבון, השטח המיועד לאשפה, השטח 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 הדירות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט (יובהר כי ככל שלחדר הטרפו לא יוצמדו חלקים ברכוש המשותף לא ייכלל שטח יחידת הטרפו בחישובים על פי סעיף זה והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין).

ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי רמפת הכניסה והיציאה לחניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין, וכן החניון התת הקרקעי (החניון התת קרקעי היינו: המיסעות, דרכי הגישה, הקירות והתקרות של החניון והעמודים שבו, ככל שיהיו, אך למעט החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי בין היתר למוכרם ו/או להצמידם למי מרוכשי יחידות המגורים בכל אחד מהבניינים שבפרויקט) המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יוצמד כרכוש משותף לכלל היחידות שבפרויקט וירשמו 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 שסומן 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 שבפרויקט.

ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי במקרקעין יבנו שטחי גיבון בשטחי הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט במיקום שיקבע על ידי המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגיבון 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 הגיבון ובכלל זאת מערכת ההשקיה של שטחי הגיבון, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגיבון (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 השטחים שבתחום בניין 1A המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1A ובכלל זאת: מעלית הבניין, הלוביים הקומתיים, חדר דיירים בלובי ראשי (ככל שקיים), חדר המדרגות, מבואות, גג הבניין, וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1A, יהיה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין 1A וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1A, כך שחלקה של כל יחידה בבניין 1A ברכוש המשותף של בניין 1A יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות המגורים שבבניין 1A (כאשר יובהר כי בשטח היחידות המגורים שבבניין 1A ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר).

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף ליחידות המגורים שבבניין 1A כאמור יחולו על כלל חוכרי יחידות המגורים שבבניין 1A ויחולקו ביניהם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף כאמור.

ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי השטחים שבתחום בניין 1B המסומנים בתוכניות כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1B ובכלל זאת: מעלית הבניין, הלוביים הקומתיים, חדר המדרגות, מבואות, גג הבניין, וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית, כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1B, יהיה רכוש משותף של יחידות המגורים שבבניין 1B וירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות המגורים שבבניין 1B, כך שחלקה של כל יחידה בבניין 1B ברכוש המשותף של בניין 1B יהיה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות המגורים שבבניין 1B מחושב לפי מפרט המכר (כאשר יובהר כי בשטח היחידות ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5.א למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר).

הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף ליחידות המגורים שבבניין 1B כאמור יחולו על כלל חוכרי יחידות המגורים שבבניין 1B ויחולקו ביניהם בהתאם לחלקם ברכוש המשותף כאמור.

ז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם 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 אותן הוא ישמש, 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 שבפרויקט.

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 לשטח כלל



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

היחידות אותן הוא משמש  
(כאשר יובהר כי בשטח

היחידות ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף 5. למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר). האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם המכר.

ככל שמבנה מסוים ישמש את כלל היחידות שבאחד הבניינים, הוא ירשם בעת רישום הבית המשותף כרכוש משותף של כלל היחידות שבאותו הבניין כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבאותו הבניין.

ח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי ככוונת 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 הבניינים כולם ו/או חלקם 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.

ט. 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 למכר 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 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 המכר שיהיו וירשמו בצמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

י. ככל שיבנו בתחומי הבניין/ים ו/או החניון התת קרקעי שיבנה במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/ים מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מיכלי אשפה טמונים ו/או תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניין/ים ו/או בשטח הצמידות המשותפות ו/או בשטח הצמידות 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.

יא. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי :

1. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון התת קרקעי לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת, והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

2. לכלל הדירות שבאותו הבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וכלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של המערכת הסולרית ומשאבת הסחרור לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין. מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו אף הן על כלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף לאותו הבניין.

3. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ 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 יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד / שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

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

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניית רכב, למעט חניות הנכים, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידות משותפות, ככל שמסומנות.

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

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 לדירות הקרקע המגיעים לדירות 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 יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר.
- יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי 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 אשקלון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.
- יד. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקתו 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 ולבניינים 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.
- טו. 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.
- טז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או צמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית אשקלון 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 לשיירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.
- יז. 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 וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.
- יח. 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"ו השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו 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 סביר, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה לפיה לחוכרי היחידות זכות גישה בכל זמן ומועד סביר כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.
- יט. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

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

- כ. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.7טז ו-9.7יט לעיל 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.
- כא. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדין ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר.
- כב. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 13 להסכם המכר על סעיפיו ותתי סעיפיו.
- כג. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתוספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתוספו ככל שיתוספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצל ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום החתימה על הסכם המכר) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה וסעיף 13 להסכם המכר גוברות על כל הוראה אחרת דלעיל ודלהלן ועל כל הוראה אחרת בהסכם המכר.
- כד. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר בכלל, ובסעיף 13 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות יפוי כוח לפי סעיף 16 להסכם המכר.
- כה. 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.
- כו. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן והוראות סעיף 13 להסכם המכר בשינויים המחויבים.
- כז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכר והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.
- כח. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להתנגד לכל מעשה ו/או פעולה שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 13 להסכם המכר בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם המכר. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 13 להסכם המכר.
- כט. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שידרש 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 (חישוביות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תכניות קומות 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 למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

לאחר חתימה על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של המפרט) התשל"ד 1974 –נספח א', למסור לרוכש תכניות נוספות כמפורט להלן מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין. המוכר יהא רשאי להקדים מועד זה, לבחירתו.

**חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

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

## נספח ב' –

### הערות כלליות למבנה ולדירה:

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. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
8. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית(אק"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
9. ידוע לקונה כי שטחי גינון 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, 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 יכוסו 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. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
14. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
15. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
16. 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.
17. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

### הערות כלליות לדירה:

18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. בדירה בה מותקן מזגן, האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן.
23. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף בין הדירות.
24. 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).
25. 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, פיקדון 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.
26. 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.
27. 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.
28. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. 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"י הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת

- 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.
33. 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.
34. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
35. 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 לחינויים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח:**
36. 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.
37. 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.
38. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
39. 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.
40. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
41. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
42. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
43. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
44. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- הערות כלליות:**
45. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018), ו/או כל הנחיה 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**

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

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה/ זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.
4. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

5. ארונות מטבח, רחצה ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

הערות	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תכולה	סעיף במפרט המכר
	1000 ₪ למ"א	זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	3.3.1/3.3.2
	750 ₪	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	3.5

6. 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
	200 ₪ ליחידה	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.

7. מתקני חשמל: בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.

הערות	מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ)	חומר/ עבודה	תיאור
	125 ₪ ליחידה	קומפלט	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח נק' טלפון)
	75 ₪ ליחידה	קומפלט	זיכוי

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. המוכר לא יהא רשאי ליזום/או להתנות/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו. המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.

\_\_\_\_\_ המוכר  
 \_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_ הקונה