

אשד בקרה בע"מ
03.11.2025
נבדק

אשד בקרה בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך: 3.11.25
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

תאריך:

בס"ד

מפרט מכר

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

א.א.י. אבו מגורים בע"מ

ח.פ: 51681811

שם הפרויקט : מגרש 203, אשקלון

שם האתר:

בניין דגם/מס'

דירה מס':

קומה מס':

חניה מס':

מחסן מס':

תוכן עניינים :

פרק א'. פרטי הזיהוי

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.21).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (טבלה).
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: רשימת דלתות, חלונות ותריסים (טבלה).
סעיף 3.6: מתקני תברואה (כלים, ברזים) ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8) (טבלה 4).
סעיף 3.7: מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.12) (טבלה).
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.2).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חמיה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.
סעיף 9.8: שונות.

נספחים

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

"מפרט מכר"

לפי צו המוכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973
(כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב – 2022 בעניין הצגת דירוג אנרגטי לדירות מגורים)
(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

-בין-

א. א. י. אבו מגורים בע"מ
ח.פ: 51681811
(להלן "המוכר/ת או החברה")

-בין-

מר' _____ ת.ז: _____

גב' _____ ת.ז: _____

(להלן "הרוכש/ים או הקונים")

מתאריך: _____

דירת 4 חדרים.

א. פרטי הזיהוי:

1. היישוב: _____ אשקלון. רחוב: _____ בניין: _____ מס' בית: _____

1.1 מס' גוש: 1196 מס' מגרש: 203 מס' חלקות בחלק: 82, 81, 80, 79 ו- 92.

1.2 תב"ע (תכנית מפורטת מס'): מס' תמל / 1048.

2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. הזכות שקונה רוכש הדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנה. תחילת תקופת החכירה: 19.4.2023.

3. קומה: _____ דירה מס': _____ (להלן הדירה).

4. בדירה: מבואה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד"-

3

חתימת המוכר: _____

חתימת הקונים: _____

המשמש כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מסתור. כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות), מרפסת (יציאה מחדר דירה).

5. שטח הדירה: _____ מ"ר.

(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 שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת. השמש, 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").
- (ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 מרפסות/שמש בשטח (1): מרפסת 1: _____ מ"ר, מרפסת 2: _____ מ"ר, מתוכה/ן מרפסות/שמש מקורה/ות [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: מרפסת 1: _____ מ"ר, מרפסת 2: _____ מ"ר.
- הערה: ככל שבדירה קיימת מרפסת לא מקורה, אזי מאשר הקונה כי ידוע לו כי במרפסת עשויות לעבור קורות. קונסטרוקטיביות או דקורטיביות מעל המרפסת אשר יקטינו את שטח המרפסת הלא מקורה/מרפסת סוכה המצוין לעיל.
- 6.2 חניה מקורה/לא מקורה: מס' חניה: _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.3 מחסן דירתי בשטח: אין/יש, _____ מ"ר. מס' מחסן: _____ (יש לצרף תכנית עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 6.4 מרתף דירתי בשטח: אין; _____
- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין; _____
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ מ"ר;
- 6.7 שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי: אין/יש: מסתור כביסה כמצוין בתכנית המכר. יתכן כי מפלס ריצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס ריצפת הדירה.

הערות לחישובי השטחים:

1. מרפסת שמש - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.2 מטר, לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.2 מטר במניין חישוב שטח המחסן.
3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

8. עורך הבקשה להיתר בניה (להלן אדריכל): VSOC אדריכלים בע"מ, טלפון: 074-7405700, רחוב נחלת בנימין 73, תל-אביב, דוא"ל: office@vsoc-arch.co.il.

9. מתכנן השלד (להלן המהנדס): א.י. בוכניק מהנדסים בע"מ – סוקולוב 46, הוד השרון טלפון: 09-7410052, טלפון: 054-4705117, דוא"ל: eng@etib.co.il.

פרק ב':

1. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים:
החברה רשאית להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

תיאור הבניין:

- 1.1 בניין רב קומות, רב משפחתי. בנין מגורים גבוה, אחד מתוך שלושה בניינים אשר נמצאים על מגרש אחד, הכולל קומת קרקע ועוד 16 קומות מגורים. הבניינים יבנו במקביל או בשלבים, לפי החלטת החברה.
- 1.2 במגרש 203- 186 דירות למגורים ב 3 בניינים A/B/C_: אין דירות שלא למגורים, בכל בניין 62 יח'.
- 1.3 טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה: מגרש: 203 בניין: A/B/C .

כינוי או תיאור קומה	קומות מעל למפלס כניסה	מס' דירות בקומה	סוג שימוש	הערות
קומת מרתף	-1	0	חניון, מבואת כניסה, מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירים, מחסנים, חדר מועדון, מתקנים ומערכות טכניות, הכל לפי דרישת המתכננים והרשויות.	משותף לכולם חדר טרנספורמציה, חדרי גרטורים, חדרי משאבות, מאגרי מים ומעברים, חדר משחקים, חדר כושר.
קומת קרקע 0.00	0	2	חניון, מבואת כניסה, מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירים, חדר מועדון, מתקנים ומערכות טכניות, מגורים, חדר אשפה, חדר דחסנית ופיר אשפה, הכל לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בפיוח משותף לכל הבניינים, שבילים, רחבות, מדרגות, גינות, חצרות, צובר גז, רחבות כיבוי אש, עצירת אשפה למגורים.
קומה א	1	2	מבואת כניסה, מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות, מגורים, פיר אשפה, הכל לפי דרישת המתכננים והרשויות.	
קומה ב' – טו'	2-15	4	מבואת כניסה, מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות, מגורים, פיר אשפה, הכל לפי דרישת המתכננים והרשויות.	

קומת טז' (פנטהאוז)	16	2	מבואת כניסה, מעליות, חדר מדרגות, פרוזדורים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות, מגורים, פיר אשפה, הכל לפי דרישת המתכננים והרשויות.
קומת גג עליון			חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.
סה"כ קומות למגורים	17	62 יח'	
סה"כ קומות בבניין	18		

הערות :

1. ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם לתוכניות היתר בניה.
2. במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבנין כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה.
- 1.4 - חדרי מדרגות: מספר חדרי מדרגות בבניין: 2 .
אפיון ח. מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג, מוגן .
- 1.5 -מעליות: יש. מס' המעליות: 3. מס' התחנות לכל מעלית- 18.
המעליות תתאים לדרישות התקן הישראלי, פיקוד שבת באחת המעליות עם אופציית ביטול עם מפתח. הותקנה מעלית היא תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו המפלס, בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.
מס' נוסעים לכל מעלית: 2 מעליות של 8 נוסעים ומעלית 1 של 13 נוסעים. מעלית שבת: יש (במעלית 1 מתוך 3). המעלית תתאים לדרישות התקן 24.81, ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות מהירות מעליות: 2 מ"ש/ש' גימור מעליות: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 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.
- 1.6: עמדת שומר: אין.
2. חומרי הבניין ועבודות גמר :
- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד. שיטת הבניה: קונבנציונלי / מתועש, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי לפי חישוב מהנדס השלד, שיטת הבניה: לפי החלטת היועץ, בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1), בידוד טרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045 .
- 2.3 רצפה ותקרות קומותיות: חומר: בטון מזוין, עובי: לפי חישוב מהנדס השלד, בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1), בידוד טרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045, שיטת בניה: לפי החלטת היועץ.
ריצוף: בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה (מס' 1004).
- 2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, עובי: לפי חישוב מהנדס השלד.
שיפועים ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. בידוד תרמי: לפי ת"י מס' 1045.
- 2.5 קירות חוץ: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי (איטונג או אחר), ובכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. עובי: לפי תכנון המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045. צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
- 2.6 גימור קירות חוץ :
- 2.6.1 חיפוי עיקרי: חיפוי קשיח/ אבן/ טיח/ אחר, לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 טיח חוץ: טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.3 חיפוי אחר: האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 קירות הפרדה בין הדירות :

חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.

קירות ומחיצות פנים בדירה : יהיו עשויים מבטון/בלוקי בטון/בלוקי תאי/בלוקי גבס או לוחות גבס.

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

2.8 חדרי מדרגות :

- 2.8.1 **קירות מעטפת :** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 **גמר קירות ותקרות פנים :** קירות: חיפוי בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.
- 2.8.3 **מדרגות :** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות והתקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, עם פסי החלקה לפי הנחיות נגישות. **ריצוף משטחים:** בהתאם לריצוף המדרגות.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/מאחז יד :** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג :** באמצעות חדר המדרגות.

2.9 מבואות (לובי) קומתיות:

גימור קירות פנים: חיפוי קשיח, חומר- אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן. עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה.

גימור תקרה : טיח וסיד סינטטי או תקרה דקורטיבית (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח וצבע מעל תקרה זו).

ריצוף : גרניט פורצלן

2.10 הכניסה לבניין ולמבואה ראשית (לובי) :

- הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.**
- גימור קירות פנים:** חיפוי קשיח, חומר- אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן. עד לגובה משקוף דלת הכניסה מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- ריצוף :** חומר: אבן נסורה או גרניט פורצלן והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- גימור תקרות:** תיקרה דקורטיבית או תקרת משנה או טיח וסיד סינטטי.
- 2.11 **מבואה כניסה משנית (ככל וקיים):** כמו מבואה ראשית ו/או לפי החלטת החברה.
- 2.12 **חניה מקורה:** גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה:** חומר: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת ו/או אבן משולבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
- 2.13 **פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים:** קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת "פוליסיד".
- 2.14 **חדרים לשימוש משותף: חדרים טכניים (ככל שיהיו), חדר עגלות, אופניים וכדומה:** גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד" (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. **גימור רצפה:** אריחי פורצלן.
- הערות:**
- (1) צביעת קירות/תיקרה, יהיה מצב בעל תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי;
- (2) דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים), יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.15 **דלת כניסה לבניין :** יש. חומר: מתכת או אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה אוטומטית ע"י קודן ו/או אינטרקום ומחזיר שמן.
- בבניין יש שלוש כניסות לבניין: כניסה אחת במפלס חניון ושתי כניסות במפלס 0.00, הכניסות במפלס 0.00

הן הקובעות. **דלת כניסה משנית:** תהיה דלת אלומיניום מזוגגת/דלת מגן מפלדה.

- 2.16 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן, ללא דלתות חדרים טכניים.
- 2.17 **דלתות לובי קומתי (ככל וקיים):** דלתות אש, כולל מחזיר שמן, ללא דלתות חדרים טכניים.
- 2.18 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.19 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.20 **תאורה במחסנים דירתיים:** נקודת מאור כולל מפסק, במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים ע"פ הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות ע"פ דין המתייחסים לסוג כזה של מתקנים.
- 2.21 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.22 **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

3.1 גובה הדירה:

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: 2.50 מ' מיני, למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות וכו'.
- גובה הפרוזדור / חדר שירות: לא פחות מ- 2.05 מ' (כולל הנמכת תקרה למערכות טכניות).
- גובה חדרים על הגג: אין.
- גובה עליית גג למגורים: אין.
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין.
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.05 מ'.
- גובה מחסן: לא פחות מ- 2.05 מ', שטח: לפי תכנית.

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימאלי הקבוע על פי דין.

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו. להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונאליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר:

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי מידות ⁽⁴⁾ אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה (4)	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים ופינת ארונות	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי רחצה	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה (4)	אין	
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
גרם מדרגות פנימי	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	מדרגות ומשטחי ביניים ראה פרוט בסעיף ⁽⁵⁾ ושאר הערות בהמשך.
מרפסות/שמש	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה/ות מרוצפות	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה סעיף 2.6	ראה (3)	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה /מערכות	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון (1)	ראה (2)	ראה (3)	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/ המהנדס ולפי כל דין.

הערות לטבלה מס' 2:

1) חומר קירות:

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

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות
 - רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות
 - בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינרלי)
 - מכל צד של מחיצת הגבס יהיה אחד מאלה:
- 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחליפין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה; 1000 ק"ג למ"ר לפחות פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי יצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתו למפרטיו.

2) גמר קירות/תקרות

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

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

גמר קירות במרפסות:

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. **עיצוב מעקות המרפסות** (באם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש): מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

3) ריצוף :

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

בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף מאותה סדרת ייצור בגובה 7"ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן.

חדר מגורים 9-R – חדרי רחצה 10-R – רצפת תא מקלחת 11-R. –

מידות אריחים לריצוף

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות אריחים הן לבחירת המוכר. המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר/חלל	מידות אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80/80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (לאפטו). 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות 3 מידות שונות : - אריח ריבועי - אריח מלבני - אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמא - 33/33, 30/30, 15/50 או בהתאם למלאי המוצרים אצל הספקים.	12 (לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח)	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט". 3. למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

ריצוף במחסן (ככל שהוצמד) : יש - אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

4) חיפוי קירות

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

בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה. אריחים בשלוש מידות שונות לפחות. אחד ריבועי, אחד מלבני ואריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר דוגמא 20/30, 20/50, 30/30 או בהתאם למלאי המוצרים אצל הספקים.

גובה החיפוי :

במטבח : גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון) הגובה לבחירת הקונה. 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.

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

בחדר שירותים (אם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

אפשרויות: לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4, דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

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

הערות נוספות

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, בגובה לפי כל דין.

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

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

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

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

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

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

אורך מזערי:

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

ב. **מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח.** פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ג. **המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.**

ד. **רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה המוכר/ה קבלן רשאי יהיה לתכנן חלופות לאורך המינימלי הנדרש לארון מטבח תחתון, להלן:**

---	חלופה א'	חלופה ב'	חלופה ג'
---	ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5.40 מ"א
גובה מזערי	---	75 ס"מ לפחות	200 ס"מ לפחות

הערות:

1. **חלופה א':** תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.

ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.

ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).

ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"איי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא

ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. אי/חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה. "ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק) ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידת סטנדרטית של תנור מובנה.

מבנה הארון

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווה ערך.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

משטח עבודה

לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין). עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפים. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח). משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

הבהרת החברה: לוחות האבן טבעית או פולימריט/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד

ציפוי ופרזול

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

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

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

תיאור הארונות: ארון תחתון עשוי עץ לבד (סנדוויץ') MDF או סיבית עמידה במים. ברמה P5 לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הלקוח. אורך מינימאלי 80 ס"מ לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי

מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.
ארונות אחריים: אין.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה/ מסתור כביסה :

- 3.4.1 מיתקן לתליית כביסה: ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים. באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.
- 3.4.2 לדירות הגן/הגג (במידה ויהיה): אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.
- 3.4.3 מסתור כביסה/ מערכות: יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.
- מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
- ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.
- ג. דרך גישה סבירה למעברים.

3.5 טבלת מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות, תריסים בדירה :

דלתות		חלונות		תריסים	
תיאור	כמות ומידה	חומר	פתיחה	כמות ומידה	חומר
כניסה	1 100/205	מתכת/ פלדה	רגילה	-----	-----
חדר דיור	1 ויטרינה 300/223	אלמ' + זכוכית	כ.ע.כ.	1 300/223	פח אלומיניום
פינת אוכל	-----	-----	-----	-----	-----
מטבח	-----	-----	1 140/117	אלמ' + זכוכית בידודית	פח אלומיניום
חדר שינה 1 ממ"ד	דלת מתכת בטוחן בהתאם לדרישות הג"א (פתיחה החוצה) אלומיניום : אלומיניום מזוגג, פתיחה כ.ע.כ. חלון פלדה : הדף, נגרר. עפ"י דרישות הג"א				
חדר שינה 2 הורים	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	2 140/117	אלמ' + זכוכית בידודית
חדר שינה 3	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	1 140/117	אלמ' + זכוכית בידודית
מרפסת שירות	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	1 140/105	אלמ' + זכוכית בידודית
חדר אמבטיה	1 80/210	עץ לבוד	רגילה	-----	אין
מקלחת הורים	1 70/210	עץ לבוד	רגילה	1 60/117	אלמ' + זכוכית
אורחים שרותי	70/210	עץ לבוד	רגילה	-----	אלמ' + זכוכית
מחסן (ככל שהוצמד)	-----	מתכת/ פלדה	-----	-----	-----

היערות לטבלה מס' 3:

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

דלת כניסה ראשית: משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי תואמת להוראת כל דין לתקן ישראלי 5044. לרבות סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית. מערכות צירים, מגן צילינדר ידית נעה ורוזטות, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, כנף הדלת יהיה בצביעה בתנור, דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

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

דלתות פנים:

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

מנעול וידיות: הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **גוון דלתות הפנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

דלת יציאה לגינה: תהיה בעלת אמצעי נעילה נגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2. לפי תקן 5044. אפשרויות לבחירת המוכר לאמצעי נעילה נגד פריצה: סורג לפתיחה / מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי / מנעול ביטחון עם בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי / תריס גלילה חשמלי.

חלונות:

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

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

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

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי התריס כמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
ביציאה מחדרי המגורים למרפסות יתכן סף בגובה עד 6 מ"מ ממפלס ריצוף הדירה.

אזור: בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיבה לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
מערכת סינון בממ"ד: לפי דרישת פיקוד העורף.

**מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין).
בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.**

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים: ראה גם הערות לאחר טבלה זו. להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המוכר:

מתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה מתבגר(מקלחת)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ה)					
	סוג	א'					
	זיכוי	ראה נספח ג'					
כיוור רחצה	מידות (בס"מ)		משולב בארון (אינטגרלי)	משולב בארון (אינטגרלי)	משולב בארון (אינטגרלי)		
	סוג		ראה סעיף 3.3.2	ראה סעיף 3.3.2	ראה סעיף 3.3.2		
	זיכוי		אין	אין	אין		
אסלה וארגז שטיפה	מידות (בס"מ)		ראה הערה (ב')	ראה הערה (ב')	אסלה סמויה ראה הערה (ב')		
	סוג		א'	א'	א'		
	זיכוי		אין	אין	אין		
אמבטי/ מקלחת	מידות (בס"מ)		מקלחת ראה הערה (ו')	מקלחת ראה הערה (ו')	ראה הערה (ז')		
	סוג		ריצוף משופע (מקלחת)	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)		
	זיכוי				אין		
סוללה למים קרים/חמים לכיוור מהמשטח	דגם	ראה הערה (ה)	ראה הערה (ג')	ראה הערה (ג')	ראה הערה (ג')		
	סוג	א'	א'	א'	א'		
	זיכוי	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'		
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם				ראה הערה (ז')		
	סוג				א'		
	זיכוי				ראה נספח ג'		
סוללה למקלחת למים קרים	דגם		ראה הערה (ו')	ראה הערה (ו')			
	סוג		א'	א'			

זיכוי	חמים (ה)	אין	אין	אין	אין
---	חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל (ז)	---	---	יש	---
---	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה (ז) כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.	---	---	יש	---
יש	הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח).	---	---	---	---
---	נק' מים למקרר (ברז ניל)	---	---	---	---
1	נקודת גז לבישול (הכנה)	---	---	---	1 במרפסת שמש/בחצר
---	נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

הערה: מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה 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 (לפי העניין).

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

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

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

- ברז מיקס – פרח** על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.
- הכנה למדיח כלים** הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קצרת המטבח.
- ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
- תא מקלחת –**
- 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-0.64 מ"ר גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

ז. אמבטיה -

1. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה. הכול בהתאם לכל דין.
2. בנוסף יותקן אביזר (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון).
3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
4. מידות האמבטיה: 70/170 ס"מ.
- בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:
- תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70 X 0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
 - המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
 - הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

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

- ט. גוון הקבועות: לבן.
- י. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: נקודת מים (קרים) חיבור לניקוז, הזנת חשמל. הכנה למייבש כביסה: הזנת חשמל, פתח 4' בדופן חיצונית לשרוויל פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- יא. הכנה למדיח כלים במטבח כוללת: ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- יב. הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- יג. חיבורי מים קרים וחמים (כללי): יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד.
- יד. מים קרים: קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- טו. נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוויל קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

- 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש), ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאיד. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה).

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

- 3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף - 2019, ולהוראות כל דין.
- 3.6.2.1 במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות. (מתוך התקנות - בדירת בת 3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ומעלה - 150 ליטרים): במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי/משאבת חום ע"פ החלטת היועצים והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").
- 3.6.2.2 מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות, מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים (לפי הקיים בדירה):** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. כיור נטילת ידיים. ברז.
- 3.6.4 **דליי:** יש. (ביציאה למרפסת שמש או ביציאה לחצר - ברז אחד לדירה)

- 3.6.5 -הכנה למונה מים לדירה : יש. (מיקום לפי החלטת החברה).
3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים : צנרת פלסטית רב שכבתית/צנרת פקס / PPR / S.p דלוחין : פלסטי, שפכים : פלסטי.
3.6.7 - צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח : יש.
מרפסת שמש/בחצר תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.
3.6.8 - הכנה למונה גז לדירה : יש , הכנה בלבד . המונה יסופק ע"י חברת הגז על חשבון הרוכש.
מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט1969, - מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

הערה : סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעיים מרכזיים/ים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש , או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה . במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז , לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה . מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה.

אוויר מכני : בחדרי שירות ובחדרים סניטרים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי ונק' להדלקת מאור : יש . בהתאם לצורך .

3.7 . טבלת מס' 5 –מתקני חשמל (ראה הערות לאחר טבלה זו) :

אחר/הערות	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נק' TV תקשורת טלפון	אחר/הערות
כניסה / מבואה	1	1				פעמון +לחצן , אינטרקום לחצן תאורה לחדר מדרגות לוח חשמלי דירתי כולל סגירה (ניתן שיחיה בסמיכות לכניסה או למבואה) ארון תקשורת /ארון טלפניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות+ מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי	4 כ"א במעגל נפרד. מדיח, תנור מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח, בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה
חדר שינה (עיקרי) הורים	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (2 ליד המיטה)		1	1	
חדרי שינה (משני) ילדים	1	3		1	1	
ממ"ד (לפי דרישת הג"א)	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 בית תקע לתנור חימום		בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. דוד חשמלי ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.
חדר ארונות	1					במידה וקיים בדירה

שרותי אורחים	1			הכנה לנק' לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונית כביסה ולמייבש	
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן	
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)		כולל תריס חשמלי, מפסק, מנגנון פתיחה ידני מרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית עלה שטחה של המרפסת מ"ר בכל אחת 15 על מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל מ"ר 15 חלק העולה על לדוגמא במרפסת) ששטחה בחזית אחד 16 נקודות מ"ר יידרשו (מאור מוגנות מים וכו' מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)		
מחסן (באם קיים וככל שהוצמד)	1	1		מקרים 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

הגדרות:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הערות לטבלה מס' 5:

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

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

חדר אמבטיה : הכנה לתנור חימום כולל מפסק + שקע מוגן, התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י תכנון.

נק' תקשורת : תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נק' ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

מתני חשמל בממ"ד : בהתאם להוראות פקע"ר.

נקודת כח ו/או נקודת בית תקע במעגל נפרד הינם חד פאזי בלבד .

3.7.1 **חדר מדרגות / מבואה קומתית** : בכל קומה : נקודות מאור : יש.

גופי מאור : יש. **לחצני הדלקת אור** : יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות**

(באם אין מבואה) : יש. **שעון שבת (משותף)** : אין .

3.7.2 **טלפון חוץ** : נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא תואמת כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון** : יש, עם לחצן, בכניסה לדירה.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע** : כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.5 **לוח חשמלי דירתי** בתוך דירה : יש, **שעון שבת דירתי** : אין .

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

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : תלת פאזי 3 * A25.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : יש כולל פעמון, מסך דירתי, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין.

3.7.9 **אינטרקום מערכת טלויזיה במעגל סגור** : אין.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. במבואת הכניסה במקום נגיש.

3.7.10 **מיתקנים אחרים** : **הכנה לקליטת שידורי טלויזיה** : הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו לפי חוק החשמל ותקנותיו התקנות הרלבנטיות (תקשורת) . התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/מערכת המפורטים לעיל ולהלן. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית, כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.11 **מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי** תתקן בכל דירה, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי. ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל אך לא פחות מהדרוש מהמפרט המחייב.

4. מתקני קירור/חימום בדירה .

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** - אין

הכנות למערכת מיני מרכזית - מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולה בשלמותה.

מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון יועץ מיזוג אוויר. ביצוע תשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימאלי 9 מ"מ). פיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונע במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד, ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A25X3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.

מוצא הצמה למאייד יכול מחוץ לקיר 0.5 מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, תבוצענה הכנות נוספות: הכנה להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה. הכנה להתקנת מזגן עילי / מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה (חדר צף), ובנוסף בכל חדר שהתעלה השרשרת מרוחקת יותר מ 4.5 מ' מהמאייד. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת מזגן- לרבות: "צמה" של צנרת נחושת מבודדת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות, בין מיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A16X1, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא הצמה למאייד יכול מחוץ לקיר 0.5 מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.

- 4.2 **מזגן מפוצל**: אין, הכנה בלבד.
 - 4.3 **מזגן דירתי**: אין, הכנה בלבד.
 - 4.4 **מערכת הסקה**: אין.
 - 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל**: אין. יש הכנה בלבד בחדר אמבטיה.
 - 4.6 **רדיאטורים**: אין.
 - 4.7 **קונבטורים חשמליים**: אין.
 - 4.8 **חימום תת-רצפתי**: אין.
 - 4.9 **מיתקנים אחרים**: אין.
- הערה**: מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 55db (a), במרחק של 1 מ' במצב לילה ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היח' ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 **מערכת כיבוי אוטומטית-מתזים/ספרינקלרים**: יתכן מתזי כיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטיים) ארוניות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים. מיקום וכמות, לפי דרישות כיבוי אש.
 - 5.2 **גלאי עשן**: בשטחים משותפים או פרטיים- בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- הערה**: התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ואו שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
- 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד)**: יש.

6. עבודות פיתוח ושונות.

6.1.1 חניה:

- כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים, תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחנין אורחים. לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית, חניות אורחים יוגדרו כרכוש משותף ולא ימכרו. כל החניות המוצמדות לדירה תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבה מותר חניה עוקבת. סך הכל מקומות חניה למגרש 203, , **סך הכל חניות במרתף**: , **מס' מקומות חניה עילית**: עבור מגורים - לפי היתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש. עבור חניות למסחר: אין, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.
- לא תותר כניסת מכוניות המונעות בגז למרתף.**
- 6.1.2 **חניות לנכים**: יש, כמות - לפי קביעת הרשויות בהיתר בניה, עפ"י תוכנית מאושרת. כולם בתחום המגרש.
 - 6.1.3 **גמר רצפת חניות**: חניון עילי-אבן משתלבת בהתאם לתוכנית פיתוח, לרבות סימוני חניה ותנועה בהתאם ל תוכנית פיתוח. חניון תת קרקעי- בטון מוחלק או אבנים משתלבות כולל מספור.
 - 6.1.4 **גישת לחניה מהכביש**: יש. ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
 - 6.1.5 **מספר חניות לדירה**: לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות בשטח המגרש. **מיקום**: לפי סימון בתוכנית המכר. **אין החברה מתחייבת להצמדת חניה קרובה לדירה/כניסה.**

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: הכנה בלבד.

6.2 פיתוח מגרש :

כל עבודות הפיתוח בשטחים המשותפים לרבות חומות, מדרגות, מעקות, מאחזים, ריצוף, שבילים, ספסלים, מתקנים, השקיה, נטיעות, אלמנט מים לרבות חדר משאבות, תאורה וכל הנדרש לפי תכנית ומפרטי האדריכל היועצים והנחיות הרשות.

6.2.1 **רחבת כניסה חיצונית:** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין], ומואר בעל גיגון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. לחילופין, יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.2 **שבילים:** יש **חומר גמר:** בטון/גרנוליט/אבנים משתלבות - לפי תוכנית פיתוח מאושרת.

6.2.3 **משטחים מרוצפים/מדרגות:** יש **חומר:** אספלט או אבנים משתלבות או אבן טבעית, לפי תכנית פיתוח.

6.2.4 **חצר משותפת:** יש, ברכוש המשותף בלבד, גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.5 **רשת השקיה:** יש, מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב, גיגון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.6 **חצר צמודה לדירה:** יש/אין.

6.2.7 **חצר, צמודה לדירות הגן:** יש; לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (סלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היא תתוכנן מפינת האוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר שהיציאה כאמור, לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'. ככל ומתוכננות 2 גיגות נפרדות לדירה יחולו הוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגיגות, רצוי הגדולה מביניהן. בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיגון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

6.2.8 **משטח מרוצף בחצר הדירתית:** יש/אין. בשטח מינימאלי של 7 מ"ר מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ"ר. עפ"י סימון בתכנית מצורפת).

6.2.9 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** גדרות על פי היתר בניה, בגובה ממוצע: לפי תכנית פיתוח מאושרת.

6.2.10 **ריצוף קומת עמודים מופלשת/אזור חניה:** יש. בטון/אספלט/אבנים משתלבות – לפי תוכניות פיתוח מאושרת.

7. **מערכות משותפות (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי).**

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 הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש, בהתאם לאישור משרד העבודה.

7.1.3 **צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה:** יש.

7.1.4 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש. ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 **סידורים לכיבוי אש:**

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** בהתאם לדרישות כיבוי אש והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** בהתאם לדרישות כיבוי אש והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים/ספרינקלרים:** יתכן מתזי כיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) ארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים. מיקום וכמות, לפי דרישות רשות הכיבוי ויועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** בשטחים משותפים או פרטיים – בהתאם לדרישות רשות הכיבוי.

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

כיבוי בשטחים. משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 **אזור מאולץ במרתפי חניה:** אין, אך ייתכנו שינויים בהתאם לדרישת הרשויות, המתכננים ואילוצי התכנון.

- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים : אין.
- 7.6 תיבות דואר : מתקן משותף לתיבות דואר , מחולקת לתאים עם נעילות לרבות תא לוועד הבית, משולב בקיר מסך ו/או עומד באופן עצמאי ע"פ דרישת האדריכל.
- 7.7 מתקנים אחרים : מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטוב. הבניינים הסמוכים, או בבניינים הסמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות : לפי תוכנית המתכננים והיועצים.
8. חיבור המבנה למערכת תשתית (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי) :
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ראשי לבית ו/או למגרש (לפי החלטת תאגיד המים) : יש ; מונה מים נפרד לחצר : לפי הנחיות הרשות
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 8.3 כל מערכות המים, הביוב והניקוז שיותקנו במגרש, הינן מערכות משותפות, לכלל הבתים שיבנו בפרויקט, ואלו מהוות רכוש משותף, שיתוחזק על ידי הרוכשים העתידים של הבתים שיבנו בו, ובאחריותם.
- 8.4 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל : יש.
- 8.5 חדר טרנספורמציה : יש, מיקומו יקבע לפי דרישת הרשויות המוסמכות (חברת חשמל עירייה).
- 8.6 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 8.7 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט) : אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.8 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.
- 8.9 חיבור למערכת פינוי אשפה פניאומטית שכונתית : אין. מיקום למחזור אשפה : יש. מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי : יש. פינוי אשפה : ע"י הרשות המקומית.
9. הרכוש המשותף (לבניין/ים, למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה הציבורי).
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים למגרש 203 אין, אלא אם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין /יש .
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירה : אין/ יש . (לפי החלטת החברה).
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש .
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר) : יש, 2 בכל בניין .
- 9.1.7 פיר מעלית : יש , מעליות : יש , מספר מעליות : 3 יח'.
- 9.1.8 גג : יש, חלקו תפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק /מקלט : אין . יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : יש/ אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : מערכות סולאריות, וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין ו/או לפי קביעת החברה.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש. שטח ללא גינון : יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : כמפורט בהסכם המכר ובפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר. כל מתקן/ים וחלק/ים ו/או מערכות לרבות (אך לא רק) חדרים טכניים ו/או חדרים לשימוש משותף ו/או לשירות משותף של כל הדיירים, פיתוח שטח, צובר גז, מחסום בכניסה לאזורי חניה, מיסעות גישה לחניות, חדרי משאבות ותכולתם, מאגרי מים, חדרי אשפה, חדר כושר, חדר משחקים וכל החללים והמערכות המשותפות המשרתות את כלל דיירי הבניין ו/או חלקם, ושלא הוצאו מהרכוש המשותף או שהוחזרו לרכוש המשותף, והכל עפ"י הוראות הסכם המכר, הוראות מפרט זה ובהתאם להוראות הדין. יובהר כי רכוש משותף של המבנה הציבורי, לא יהווה רכוש משותף של בנין המגורים, אלא אם משמש לפי קביעת החברה גם את בניין המגורים. מערכות טכניות (פרטים או משותפות) על פי ההיתר. צובר גז, חדר אשפה, מאגר מים חדר דיירים.
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (באם קיימים) :
- 9.2.1 חדרי מדרגות (מילוט) .
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.

- 9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
9.2.7 גישה אל חדר מכונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר / ים טכניים.
9.2.9 חלק הגג: התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
9.2.10 מעליות: יש, גודל: עפ"י תכנון, מס' נוסעים: עפ"י תכנון, מס' תחנות: עפ"י תכנון.
9.2.11 ממ"ק/ מקלט: אין – (יש מרחבים מוגנים בדירות).
9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

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

- 9.3 בית משותף:
(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), (התשל"ג-1973) להלן - חוק המכר (דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין, ואלה העניינים:
1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף (א3) לחוק המכר (דירות).
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה
בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשויות.

- 9.5 סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית
א. כמפורט בחוזה המכר, החברה זכאית לקבוע את מספר האגפים והבניינים שיכללו בבית המשותף, או שייועדו להיכלל בו, ובהתאם תהיה זכאית לקבוע קיום אסיפות נפרדות ונציגות נפרדת לכל אגף או בנין שייכלל בבית המשותף, או שייועד להיכלל בו, וכן נציגות על כלל הבית המשותף. ירשם הבית המשותף כבית משותף מורכב, לפי האפשרות הכלולה בחוזה המכר, תפעל החברה לכך שכל אחד מהאגפים או מהבניינים שיכללו בבית המשותף יתנהל ככל האפשר כיחידה עצמאית לפי האמור בסעיף 59 לחוק המקרקעין.
סדרי קבלת ההחלטות, בדבר ניהול כל אגף ובנין שייכלל בבית המשותף כמפורט לעיל, וסדר קבלת ההחלטות לגבי ניהול הבית המשותף כולו, יהיו, (בשנויים המתחייבים), לפי ההוראות הקבועות בתקנון המצוי שבחוק המקרקעין. היה ומטעם כלשהו יקבע כי ראוי לרשום את הבניין שבו כלולה דירת הרוכש כבית משותף רגיל ועצמאי, (ולא כחלק מבית משותף מורכב), יהיו גם סדרי קבלת ההחלטות לגבי ניהולו כמפורט לעיל, ובשינויים המתחייבים.
בכדי להסיר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בהחלטות שהוסכם כי החברה או נציגות הבית המשותף תהיינה זכאיות לקבלן ולממשן כמפורט בחוזה המכר ונספחיו.
החברה תהיה זכאית לכלול את כל האמור בסעיף זה (9.3.4). בתקנון המוסכם שתרשום לבית המשותף ועקב כך, ולפי העניין, יבוטלו או שישונו סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.
ב. בהמשך לאמור בחוזה המכר, כל זכויות הבניה הקיימות ואלו שיוקנו למגרש ולפרויקט לאחר חתימת החוזה ועד שהחברה תשלים את מכירת כל דירותיה שבפרויקט, שייכות לחברה, והיא זכאית לנצלן, או להעביר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, או למכרן, או להצמידן ולייחדן לדירה, או ליחידה שתקבע הכלולה בפרויקט, או לניידן למגרשים ולנכסים אחרים, ובלבד שתפעל עפ"י הוראות כל דין ובהתאם להוראות המכר, ואולם מובהר ומוסכם כי האמור לא יחול לגבי זכויות בניה עתידיות שיוקנו ויאושרו למגרש, לבניינים ולפרויקט לאחר שהחברה תמכור את כל דירותיה שבפרויקט.

- הודע לרוכש שהחברה תהיה זכאית אם תבחר בכך לממש בפרויקט את מלוא זכויות הבניה שיוקנו לה מכוח התוכנית הקיימת ותוספות הזכויות שיוקנו לה כמפורט לעיל ובכפוף להוראות המכרז.
- מודגש בפני הרוכש כי לחברה נשמרת הזכות לבצע שינויים ותוספות בבניינים, במגרש, ברכוש המשותף, ובדירות האחרות, כמפורט בחוזה המכר ובמפרט.
- ג. החברה זכאית לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המבטל או המשנה את הוראות התקנון המצוי כאמור בחוזה המכר.
- ד. היה והמפקח על רשום הבתים המשותפים, או המינהל, או משרד הבנוי, ינחו את החברה ויתנו לה הוראות בעת רישום הבית המשותף, לגבי דרך רישומו ולגבי התקנון (או תוכנו), ואותן הוראות, לא תהיינה תואמות לתנאים ולהוראות הכלולות בחוזה המכר ובמפרט, אזי מוסכם כי הוראותיהם תגברנה ותחייבנה את הצדדים.
- ה. למפרט זה מצורף תקנון מוסכם לתקופת הביניים המוגדרת בו והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממפרט זה ומחוזה המכר.
- ו. מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגויות הבית המשותף ראה נספח א' המצורף למפרט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

- א. הרוכש מתחייב להשתתף ולפרוע ממועד המסירה ואילך, חלק יחסי מההוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף שיקבע לבניין בו כלולה דירתו, או שיועד להיכלל בבית המשותף כולו, (וזאת בין אם לפני ובין אם לאחר רישום הבית המשותף). כמו כן הוא מתחייב לשאת בהוצאות שתידרשנה לצורך מתן השירותים המשותפים המחויבים עפ"י הדין והנהוג ולרבות, (ומבלי לפגוע בכלליות האמור), ההוצאות שתידרשנה לשמירה, ניהול, הפעלה, שימוש, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, שיפוץ, החלפה, השבחה, ניקיון, תאורה, וביטוח של הרכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יחול ההסדר הנ"ל גם על שירותים ופעולות אחרות שהחברה, או נציגויות הבית המשותף הנזכרות להלן, תבחרנה לנהלם, לבצעם, לתיתם, או לטפל בהם לפי העניין, או שירותים ופעולות שהחברה, ו/או נציגויות הבית המשותף תידרשנה ע"י רוכשי הדירות, או הרשויות המוסמכות לנהל, לבצע או לתת. (כל האמור בסעיף זה יקרא להלן "השירותים").
- ב. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של ההוצאות שתידרשנה מפעם לפעם לשם מתן וקיום השירותים הנזכרים בסעיף קטן א. דלעיל, לפי דרישת החברה, או לפי דרישת נציגויות הבית המשותף לאחר שתתחלנה לתפקד המונח "נציגויות הבית המשותף" לצורך חוזה זה, משמעותה – הן הנציגות הנפרדות של כל בנין שבמגרש (לרבות הבניין), והן נציגות העל המשותפת לכל הבית המשותף לפי העניין, (להלן – "נציגות העל"). ככל שהחברה תחליט שראוי שיהיה לבית המשותף גם נציגות על, (או רק נציגות על) הנציגות של כל בנין תבחר על ידי רוכשי הדירות שבאותו בנין. נציגות העל לבית המשותף תבחר על ידי הנציגויות הנפרדות או בכל דרך ראויה אחרת שתקבע החברה ושתיכלל בעתיד בתקנון שירשם. היה והבניין ירשם כבית משותף עצמאי ולא כחלק מבית משותף מורכב, אזי "נציגות הבית המשותף" תהיה הנציגות שתבחר מפעם לפעם לנהל ע"י רוכשי הדירות שבבניין וכמפורט לעיל. לרוכשים משותפים של דירה יהיה קול אחד בבחירת הנציגות. החברה תהיה רשאית למנות נציגות זמנית במועד המסירה, או במועד רישום הבית המשותף, ככל שלא תהיה נציגות נבחרת באותו המועד.
- ג. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף שיוצמד לדירות בבניין שבו נכללת הדירה ולקבלת יתר השירותים כמפורט בסעיף קטן א. דלעיל, יחולו ככל שיתאפשר על רוכשי הדירות שבאותו בנין בלבד לרבות הרוכש, לפי היחס שבין שטח רצפתה של דירת כל רוכש שבאותו בנין, לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שבאותו בנין. עם רישום הבית המשותף יקבע ההסדר הנ"ל בתקנון שירשם.
- ד. ההוצאות הדרושות להחזקתו, לניהולו, לטיפוחו, להשבחתו ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין, או המקובלים על פי הנוהג, של הבית המשותף והרכוש המשותף הכללי שלא יוצמד לדירות שבאחד הבניינים אם יקבע לבית המשותף רכוש משותף כללי כזה, או רק רכוש כללי כזה, ולקבלת יתר השירותים הנקובים לעיל, יחולו על כל רוכשי הדירות בבית המשותף, לרבות הרוכש. שיעור השתתפותו

של כל רוכש דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך כל שטח הרצפות של כל הדירות שתכללנה בבית המשותף, אם החברה לא תאמץ מבחן ראוי אחר לפי שיקול דעתה הסביר.

ה. במקרה שיקבע רכוש משותף (ומתקנים משותפים) שישרתו יותר מבניין אחד, (גם אם הם בתחום בנין אחר), יישאו בהוצאות החזקתו וניהולו רוכשי הדירות שבבניינים הנ"ל כמפורט לעיל ובשניונים המתחייבים. עם רישום הבית המשותף יקבע חלקו היחסי של כל רוכש, ככל האפשר, ובהתחשב בהוראות חוזה זה והשניונים הנובעים ממנו, לפי הוראות הסעיפים 58 ו-59 לחוק המקרקעין. רוכשים משותפים של דירה יחשבו לרוכש אחד לצורך האמור בסעיף זה לעיל.

- ו. בחישוב שטח הרצפות, לא יובאו בחשבון שטחן של גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת בכפוף להוראות הדין ונשמרת לה הזכות לעשות כן.
- ז. על אף האמור לעיל, החברה או נציגות הבית המשותף, תהיינה זכאיות להטיל רק על חלק מהרוכשים את החובה לשאת בהוצאות הענקת השירותים הנ"ל וניהול הרכוש המשותף, אם יתברר כי ההוצאות האמורות, או חלקן, יהיו מיועדות לשרת רק או בעקר, את דירותיהם ולא דירות אחרות, ובמקרה כזה יהיו החברה, או הנציגות, זכאיות לקבוע גם את שעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחוייב כל רוכש דירה. החברה תהיה זכאית לעגן גם את ההוצאה שבסעיף קטן זה בתקנון שירשם לבית המשותף.
- ח. בהעדר נציגות לבית המשותף, או עד שתתחלנה לתפקד, תוכל החברה למלא את התפקידים המיועדים לכל נציגות כאמור בחוזה זה ולפי הוראות החוק, או למנות מישוה מטעמה שיפעל כאמור, ואז יהיה על הרוכש לשלם לחברה עם דרישה, או למי שיפעל מטעמה, את חלקו.

- ט. באשר לדירות שבבית שהחברה לא תמכור (אף שהן מיועדות למכירה), מוסכם כי כל עוד הן לא ימכרו תשתתף החברה לגביהן בהוצאות מתן היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל השירותים פרט להוצאות המתבססות על צריכה ושימוש בפועל אותן החברה יכולה להוכיח שלא צרכה.
- י. החברה תהיה זכאית לכלול גם את כל האמור בסעיף זה דלעיל בתקנון המוסכם שתירשום לבית המשותף, ולפי העניין יבוטלו או שישונו עקב כך סעיפיו ותנאיו של התקנון המצוי.

9.7 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף

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

 1. מקומות החניה שבמגרש.
 2. המחסנים שיבנו במרתף החניה ובבניינים, בפרט המחסנים שבקומת המרתף וקומת הקרקע שבכל בנין (לרבות בבניין).
 3. גזוזטראות ומרפסות הדירות שבבניינים (לרבות אלה שבדירות הגג).
 4. החצרות המיועדות לדירות הגן שבבניינים (לרבות חלקי המגרש שיועדו להן). חלקים מגגות מרתף החניה שעליהם תכללנה חצרות דירות הגן.
 5. חלקים מסוימים של קירות חיצוניים בדירות הגן.
 6. גדרות התוחמות את דירות הגן או חלקן.
 7. מסתורי הכביסה שבדירות.
 8. חדר הטרנספורמציה שייכלל, ככל שייכלל, במגרש, או באחד הבניינים, או במרתף החניה לפי ההסדר שיתואם עם חברת החשמל.
 9. חלקים מוגדרים מן המגרש, שאותם תיעד החברה למטרות ציבוריות, או להתקנת מערכות ומתקנים שידרשו, (חשמל, גז כבלים וכו'), או למטרות אחרות שתקבע, והרכוש מסכים ומאשר שלא יהיו לו כל טענות ותביעות לגבי גודל ומיקום שטח המגרש שיישאר כחלק מהרכוש המשותף.

10. כל אחוזי הבניה וזכויות הבניה שתהיינה ניתנות לניצול מפעם לפעם במגרש, בבניינים ובפרויקט המוקנות ושיוקנו לחברה כמפורט במפרט. סעיף קטן זה כלול בפרק זה למען הסר ספק, ואף אם אין זכויות הבניה בגדר "רכוש משותף".

11. כל תוספת בניה שתבוצע בבניינים ובמגרש ע"י החברה, או מי מטעמה, על פי הזכות הנשמרת לחברה בחוזה זה, לרבות הקירות החיצוניים והגגות של כל תוספת בניה.

12. חלקים מגגות הבניינים, שאינם מיועדים בהכרח לשמש לפי תכנון הבניינים להחזקת מתקנים משותפים וגיהה אליהם.

13. חלקים מהמגרש ומהבניינים ומהפרויקט כולו שהרשות, או עיריית אשקלון, או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, יבקשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד למטרות שהם יקבעו. חלקים מהמגרש, מהבניינים ומהפרויקט ששפכי שירותים ומוצרים חיוניים ידרשו להוציא מגדר הרכוש המשותף וליעד לצרכים שהם יקבעו.

14. החברה זכאית להקנות ולמכור למי שתקבע, ולעשות כל עסקה לגבי החלקים שתוציא מגדר הרכוש המשותף כמפורט לעיל, והרוכש נותן הסכמתו המלאה לכך.

ב. לא תנצל החברה את זכותה להוציא חלק או נכס מן הנכסים המפורטים בסעיף הקטן הקודם, מגדר הרכוש המשותף, אזי אותו חלק או נכס ייכלל ברכוש המשותף. בכל מקרה, אין לפרש את הוראות הסעיף הקטן הקודם (15.1) כהתחייבות של החברה להצמיד חלקים שהיא זכאית להוציא מגדר הרכוש המשותף, לדירה או ליחידה כלשהי. הצמדה לדירה מסוימת תתאפשר אך ורק לפי תנאיו של חוזה מכר ספציפי ונספחיו ובהתאם להוראות המכרז וכל דין.

ג. החברה תהיה זכאית בכל עת, (גם לאחר רישום הבית המשותף), לנייד ולהעביר חלקים מסוימים מן הרכוש המשותף שיוצמדו לדירות מסוימות לדירה או לדירות אחרות ולהצמידם אליהן, ולתקן את צו רישום הבית המשותף, התקנון והתשריט לצורך זה. החברה תהיה זכאית להשתמש למטרה האמורה בייפוי הכוח שיחתום

הרוכש כמפורט בסעיף קטן 4.7 דלעיל.

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

ה. היה והחברה תתחייב כלפי הרוכש במפורש ובכתב, למכור ולהקנות לו מקום חניה, חצר, מחסן, או נכס אחר, וכמתואר בחוזה, במפרט ובתוכניות שבנספח א', הרי שהנכס הנ"ל יוצא מגדר הרכוש המשותף וירשם על שם הרוכש כחלק מן הדירה, או שירשם ע"ש הרוכש כיחידה עצמאית, או בכל דרך רישום אחרת שתקבע החברה.

ו. מובהר, מודגש ומוסכם, כי הזכויות שיוקנו לרוכשים לגבי הצמדות יקבעו ויוגבלו גם עפ"י התנאים שתתנה הרשות, (אם בכלל).

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

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

9.8 תקנון לתקופת ביניים

א. הודע לרוכש כי החל מן המועד שבו יתחילו (אם בכלל) הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין לחול על רוכשי הדירות שבבניינים (וככל שהדבר, יקרה לפני רישום הבית המשותף) ועד לרישום הבית המשותף ורישום התקנון המוסכם שיערך ע"י החברה כמפורט בחוזה המכר (להלן תקופת הביניים), יהיו ההוראות והתנאים שיפורטו להלן, ככל האפשר, בגדר תקנון מוסכם כמשמעותו בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין הכלול בסעיף 77ב' לחוק האמור, והם שישדירו, בשנויים המתחייבים, גם את היחסים שבין בעלי הדירות ואת חובותיהם

וזכויותיהם ההדדיות בכל הקשור לניהול האגפים הבניינים והרכוש המשותף הכלול בהם והרכוש המשותף הכללי או המיועד לשרת את הבית המשותף כולו. ההוראות והתנאים, (או החלקים הרלוונטיים בהם שתקנון מוסכם יכול ומיועד להסדיר לפי העניין), הינם כדלקמן

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

2. החברה תהיה זכאית לבצע שנויים תוספות ותיקונים בתקנון המוסכם דלעיל לשם ניהול יעיל של הבניינים והרכוש המשותף בתקופת הביניים, או לכל מטרה ראויה אחרת שתקבע, לרבות הכללת תנאים נוספים שבחוזה המכר ובנספחיו שראוי להכלילם בתקנון, והרוכש נותן לה הרשאה בלתי חוזרת לפעול גם בשמו לצורך זה.
3. הודע לרוכש כי גם בתקופת הביניים יפעלו רוכשי הדירות שבבנין ו/או בבניינים (לרבות- "הרוכש") בשנויים המתחייבים, לפי תנאיו והוראותיו של חוזה המכר ונספחיו, וגם אם אותן הוראות מתייחסות לתקופה שלאחר רישום הבית המשותף.
4. כל ההודעות שנתנו לחברה רוכשי הדירות שבבניינים (לרבות הרוכש) בחוזי המכר ובנספחיהם שרירות וקיימות גם בתקופת הביניים.
5. בנושאים המוסדרים בתקנון זה וכל הנובע מהם, לא תהיה, ככל האפשר, תחולה לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, והוא הדין במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תקנון זה להוראות התקנון המצוי.
6. הודע לרוכש כי הוראות התקנון דלעיל יחייבו ויזכו אותו ואת יתר רוכשי הדירות שבפרויקט בתקופת הביניים, מעת חלותו. הרוכש מסכים כי התחייבותו לקיום הוראות התקנון דלעיל מחייבת אותו גם כלפי יתר רוכשי הדירות שבבניינים והבאים מטעמם.
- ב. בכדי להסיר ספק מוצהר ומודגש כי הוראות תקנון זה, מיועדות לתקופת הביניים כמפורט לעיל, וככל שיתקיימו התנאים לתחולת פרק ו'1 שבחוק המקרקעין על רוכשי הדירות. הרוכש מאשר ומסכים כי שמורה לחברה זכותה לערוך ולרשום תקנון מוסכם אחר (ואף שונה) בעת רישום הבית המשותף, כמפורט בחוזה המכר ונספחיו ולפי תנאיהם. הרוכש חוזר ונותן לחברה הסכמה והרשאה בלתי חוזרת לערוך ולרשום את התקנון המוסכם כאמור, ולהשתמש לצורך זה באמצעים שהעמיד לרשותה.
- ג. האמור בתקנון דלעיל, אינו משחרר את הרוכש בכל דרך מקיום התחייבויותיו שבחוזה המכר ונספחיו כלפי החברה גם בתקופת הביניים.
- ד. יתאפשר לרוכש והוא יעביר את זכויותיו בדירה, או חלקן, לאחר בתקופת הביניים, או שיקנה לגביה זכויות כלשהן באותה תקופה, יהיה עליו לגרום לכך שמקבל הזכויות יקבל על עצמו גם את הזכויות והחובות שבתקנון זה. אין לפרש סעיף זה כמשחרר רוכש זכאי במסלול מחיר מטרה ממגבלות המכירה והעברת הזכויות בדירה שרכש כמפורט בחוזה המכר.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' – הערות כלליות.

נספח ג' – טבלת זיכויים.

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

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

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסור לרוכש, לא יאוחזר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.

- לא יאוחזר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי.
- א. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייה

- לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. **אינסטלציה סניטרית**: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. **מיזוג אוויר**: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הערות כלליות למבנה ולדירה.

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי.
2. מתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010. 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).
3. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
5. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
7. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
8. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במיתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
9. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
13. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת

העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ) המופק מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
1. 14.

2. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, שלא כולן בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן הסופי יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.

15.

16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

17. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרם מהדורה 4.1 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

נספח ג' – טבלאות זיכויים

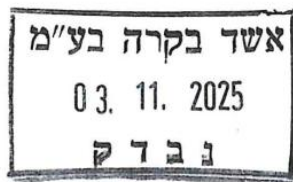
ריכוז טבלאות זיכויים

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

מקרא:

מ"א- מטר אורך.

נושא	תיאור	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לאורך כל משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה	1600 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה



נושא	תיאור	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח) .	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח	1000 ₪ ליחידה