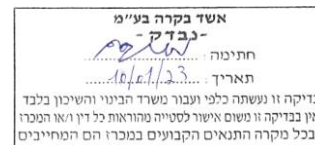


## HIGH- GROUP

### ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ



#### מפרט<sup>1</sup>

צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין ליאם נחמיאס חברה לבניין בע"מ

לבין

מתאריך

#### א. פרטי זיהוי:

1. יישוב אשקלון/רחוב בית מס' 1.1 גוש 363 חלקה מס' 61,62,63 ;  
1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה :  
תכנית מפורטת תמל/1006 מגרש מס' 38
2. בעל הקרקע רשות מקרקעי ישראל ;  
הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה.  
2.1 שם המחכיר : מינהל מקרקעי ישראל ;  
2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה  
3. דירה מס' קומה -  
4. בדירה : מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד)  
המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה, שירותי אורחים, חדר שירות, מרפסת שמש.
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

<sup>1</sup> פורסם ק"ת תשל"ד מס' 3120 מיום 24.1.1974 עמ' 583.

הוחלף ק"ת תשס"ח מס' 6649 מיום 24.2.2008 עמ' 532 – צו תשס"ח-2008 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

תוקן ק"ת תשע"ה מס' 7507 מיום 16.4.2015 עמ' 1142 – צו תשע"ה-2015 ; תחילתו שלושה חודשים מיום פרסומו.

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, 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> בשטח מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח מ"ר; ;
  - 6.2 חניה מקורה בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת); ;
  - 6.3 מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד); ;
  - 6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח מ"ר; ;
  - 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח מ"ר; ;
  - 6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח מ"ר; ;
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

**הערות לחישובי השטחים:**

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

**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 גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
- 8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל): בעז שרייבמן אדריכלים  
טלפון 03-5465361 פקס 03-5465072 כתובת דרך השלום 7 א', תל אביב  
דואר אלקטרוני: office@schreibman.co.il
- 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) צבי אברמוביץ  
טלפון 03-5706582 פקס 03-5706582 כתובת התעשייה 10 אור יהודה  
דואר אלקטרוני: zvi@za-eng.co.il

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

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.  
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:

1. תיאור הבניין
  - 1.1. רב-משפחתי 2 בניני מגורים
  - 1.2. בכל בניין 18 דירות למגורים; סה"כ 36 דירות בבניין, 0 דירות שלא למגורים
  - 1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	מתחת כניסה	קומות למפלס עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה, מתקנים טכניים, מבואות, מעליות, מדרגות, מחסנים				קומה 1-
	טכני, מבואות, חדר עגלות, מועדון דיירים	3			קומת קרקע
	מגורים	5			קומה 1-3
	מגורים	4			קומה 4-6
	מגורים	3			קומה 7
	מגורים	2			קומה 8
	מגורים	1			קומה 9
	טכני, מערכות, קולטי שמש				גג
10					סך הכל קומות למגורים
				12	סך הכל קומות בבניין

**הערות:** ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

\* במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) (בקשה להיתר)).

- 1.4. **מעליות:** יש; מספר המעליות 2 לבניין; מספר התחנות לכל מעלית 11; מספר נוסעים לכל מעליות 8; מעלית אלונקה אין; מעלית שבת: יש מהירות 1.0 מ"ש לכל המעליות המעלית תתאים לדרישות הת"י למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות, פיקוד המעלית יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"מ מלוחות 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.

1.5. עמדת שומר : אין

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר :**

- 2.1. **שלד הבניין :** לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה : מתועש
- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית :** חומר בטון מזוין עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ ; שיטת הבניה : קונבנציונלי ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) : חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.  
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 2.3. **תקרת קומה עליונה :** חומר : בטון (לפרט) : שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.4. **גג הבניין :** חומר : בטון+ שיפועים+ איטום עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ
- 2.5. **קירות חוץ :** חומר בטון/ בלוק עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ. שיטת הבניה : עפ"י החלטת המהנדס ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר עפ"י החלטת המהנדס עובי עפ"י החלטת המהנדס ס"מ.
- 2.6. **גימור קירות חוץ :**
- 2.6.1. חיפוי עיקרי : אבן (פרט) ; החיפוי משולב עם חומרים אחרים (ציין החומרים) ; הכל לפי התנאים בהיתר בניה
- 2.6.2. טיח חוץ (תיאור) אקרילי/ צמנט משולב עם חיפויים אחרים ; הכל לפי התנאים בהיתר בניה
- 2.6.3. חיפוי אחר (לפרט) :
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות : חומר בטון/ בלוק גבס עובי 20 ס"מ.
- 2.8. **חדרי מדרגות :**
- 2.8.1. מספר חדרי המדרגות בבניין 1 ; איפיון כל חדר מדרגות : סגור
- 2.8.2. קירות מעטפת : חומר בטון/ בלוק עובי 20 מי"מ ; הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.3. גימור קירות פנים : חומר בטון/ בלוק גבס עד לגובה תקרה מ', וחומר טיח+ צבע אקרילי עד לתקרה ;
- גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- 2.8.3. מדרגות : עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :  
בבניין חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+ טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.  
גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.  
עבודות גמר המדרגות  
גרניט פורצלן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מפוספסים כנגד החלקה. בידוד אקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.4. מעקה : (תיאור) תקני חומר מתכת ; בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5. עליה לגג : יש (תאר) מחדר מדרגות/ אזור משותף

2.9. **מבואה (לובי) קומתית.**

- (א) גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

(ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי .

(ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או גרניט פורצלן.

**2.10. מבואה (לובי) כניסה :**

עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :

(א) גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.

(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

(ג) ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.

(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

**2.11. מרתף חניה :** גימור קירות פנים מרתף : טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי (פרט) ; גימור רצפת מרתף : בטון מוחלק / אבן משתלבת (לפרט)

גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ;

גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת ;

עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

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

**3.1. גובה הדירה :**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.65 מ' ; (כאמור בתקנות התכנון והבניה)

גובה פרוזדור : לא פחות מ-2.10 מ' ;

בחדרי שרות לא פחות מ-2.05 מ' למעט מתחת לתקרות מונמכות, בליטות, קורות, מערכות וכדומה אך לא פחות מהדרוש בתקינה.

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

הערות	ריצוף	גמר תקרה	גמר קירות	תיאור
	גרניט פורצלן סוג א' בתי"י 314 העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. 60*60	טיח + סיד סינתטי	טיח+ צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי .	כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה
	כני"ל	בהתאם להנחיות פיקוד העורף+ צבע אקרילי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ממ"ד
פתוח	כני"ל	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. מעל החיפוי ובקירות טיח + צבע אקרילי .	מטבח
	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר מקלחת, חדר אמבטיה
	גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.	טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.5 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	חדר שירותים
	אריחים מסוג פורצלן במידות 33/33	טיח + צבע סינתטי	טיח + צבע אקרילי	מחסן
מקורה	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית. עפ"י	מרפסות

			<p>תנאי היתר הבניה. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית.</p>	
--	--	--	--	--

**הנחיות למילוי הטבלה :**

\*

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון\בלוקי בטון\בלוקי בטון תאי\בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים\זכוכית\מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה :

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או 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.

בבניה 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 הרלבנטית לרבות בתקן הישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים

בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים "עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון

גמר תקרה יהיה טיח+סיד סנטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרלי\*\*\*ריצוף : סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן :

(1) חדרי מגורים - R-9 ;

(2) חדרי רחצה - R-10 ;

(3) רצפת תא המקלחת - R-11 ;

(א) ריצוף לכל הדירה אריחים במידות 60\*60

(ב) ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש :

אריחים במידות 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ במפרסת ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות

ריצוף במחסנים : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

חיפוי קירות יהיה מאריחי 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

(ג) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות

אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח; במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

- (ד) חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 60\*30 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין 50\*20 ס"מ, 50\*25 ס"מ, 60\*20 ס"מ, 60\*15 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- (ה) בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי
- (ו) בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.
- (ז) חיפוי במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. 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.
- (ח) לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי) אם נדרש (וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות
- (ט) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים;
- (י) גוון האריחים: 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) (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. 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.
- (יא) אריחי אבן טבעית: ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם (מתוך ת"י 5566 חלק 2) הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע -ליטוש/הברקה: למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

### 3.3 ארונות:

- 3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים;
- מידות: 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 (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;

ציפוי חיצוני: פורמייקה, ידיות מתכת; על המוכר להציג בפני הקונה

לפחות

חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר  
ניטרלי;

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן;

חומר: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדויץ' בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה  
מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות; דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד(סנדוויץ'  
MDF)\לוחות פוסטפורמינג

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות  
תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה  
של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה  
בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ – מאבן טבעית או פולמרית (כדוגמת אבן קיסר או  
שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי  
העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם.  
המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון  
מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט  
מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש; כולל אף מים בכל היקף המשטח;

(ז) משטח העבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון של דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים  
שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר  
ניטרלי.

#### אורך מזערי של ארון מטבח תחתון:

(א) דירת 3 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א;

(ב) דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מ"א.

(ג) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;

(ד) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים, וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות  
ייכללו באורך הארונות; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר  
המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו'  
מובנים בארון תחתון הינם בהחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק  
את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים  
החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות הכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין  
ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור  
המטבח. ההכנה תכלול ברז, חיבור עתידי של מדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע  
חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

3.3.2 ארון מטבח עליון: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח

הספציפי, המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהיה לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: 1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגוארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. 4) מבנה וציפוי הארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות (המטבח) ("איי" / "חצי אי"). "כדוגמת "איי" / "חצי אי", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

3.3.3 בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט חדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN 310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25x45 ס"מ

צו תשנ"ה-2015

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ

מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ;

לדירות גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת 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 מי' של 160 ס"מ

בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה למתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון/ ו/או למשטח מרוצף.

בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV ;

בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי גשם של הבניין. המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה 1.30 מ' לפחות.

צו תשנ"ה-2015 3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה- משתנה בהתאם לדירה

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות				
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר
							ציר	פלדה בטחון	1 90/210	1. מבואה
גלילה חשמלי+ גיבוי ידני	אלומיניום		1 260/210				כנף על כנף	אלומיניום	1 260/210	2. חדר דיור
גלילה ידני	אלומיניום		2 160/110	כנף על כנף	אלומיניום	1 150/110 1 100\110	ציר	עץ	1 80/205	3. חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומיניום		1 120/110	כנף על כנף	אלומיניום	1 120/110	ציר	עץ	1 80/205	4. חדר שינה 3
גלילה ידני	אלומיניום		1 120/110	כנף על כנף	אלומיניום	1 120\110	ציר	עץ	1 80/205	5. חדר שינה 1
הזזה	אלומיניום	אלומיניום	1 100/100	נגרר	פלדה	1 100/100 100/100	ציר	פלדה אטומה	1 80/200	6. ממ"ד
גלילה ידני	אלומיניום		1 120/130	כנף על כנף	אלומיניום	1 120/130				7. מטבח
				ציר משתפע (קיפ) חלק תחתון קבוע	אלומיניום	1 50/130	ציר	עץ	1 70/205	8. חדר רחצה הורים
				ציר משתפע (קיפ) חלק תחתון קבוע	אלומיניום	1 50/130	ציר	עץ	1 80/205	9. אמבטיה
							ציר	עץ	1 70/205	10. בית שימוש נפרד
				תלת כנפי	אלומיניום	1 120/100	ציר	עץ	1 80/205	11. מרפסת שרות

### 3.5.1 דלת כניסה לדירה:

דלת מגן מפלדה (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ותואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן:  
סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה "רוזטות" מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה;  
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת של 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור; דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר;

#### דלתות פנים

- (א) דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבנות בהתאם לתקן מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPLACPL (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.
- (ב) כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- (ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים
- (ד) 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.
- (ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" וצוהר וצו-או בכנף הדלת דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת הדלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 מ"מ. סטיה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

### 6. גוון דלתות הפנים:

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.

### 3.5.2 כללי חלונות ותריסים :

- (א) 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.
- (ב) החלונות יותקנו על ידי מורשה מטעם היצרן ;
- (ג) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף ;
- (ד) חלון חדר הדירור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף ;
- (ה) פתחי הדירה למעט חדרי האמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים ;
- (ו) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאתירן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- (ז) בחדר הדירור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- (ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;
- (ט) מחסן (ככל שיירכש ע"י הקונה) : דלת פח עם רפפה
- (י) \*אוורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה לפי דרישות כיבוי אש - .  
ביציאה מחדרי המגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין
- (יא) \*פתח חילוץ : בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה) אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/ תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה

**3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטריים**  
**(הערות/הבהרות בנוגע לטבלה זו, יפורטו לאחר הטבלה)**

מיקום מיתקן	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1. קערת מטבח	מידות בס"מ	40/60				
	סוג	לבחירה א' **				
2. קערת מטבח כפולה	מידות בס"מ	80/46				
	סוג	לבחירה א' **				
3. קערת רחצה	מידות בס"מ	22\37	45X25	45X25		
	סוג					
4. אסלה וארגז שטיפה	מידות					
	סוג		חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי ת"י 1385	
5. אמבט	מידות בס"מ			170/70 (אמבטיה)		
	סוג			אקרילי ** א'		
6. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה **	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה **	מערבל מיקסר תוצרת לבחירה **		
	סוג			סוללה		
7. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג					
8. סוללה למקלחת	סוג		אינטרפוף 3 דרך			
9. הכנה לחיבור למכונת כביסה					יש	
10. הכנה לחיבור מייבש כביסה					יש	
11. הכנה לחיבור מדיח כלים	יש					
12. נקודת גז לבישול	יש					
13. נקודת גז לחימום						אין

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:

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים למעט אסלות.

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

הכנה למייבש כביסה ומעבר "4 בקיר חיצוני עבור פליטת אדים

3.6.1 פרוט :

- (1) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לדין.
- אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד(מונובלוק). לבחירת המוכר האם האסדה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ו 3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי. גובה הפנים העליוניים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסי' של 1 ס"מ. על המוכר להציג לקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
- (2) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים ; על המוכר להציג לקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347 כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.
- (3) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז המטבח תהינה : עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה" גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.
- (4) במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס כפול שניתן יהיה בהתקנה תחתונה) המוכר יציג לבחירת הקונה :
- קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה 80/46 ס"מ, את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס אקרילי/סילי קוורץ/נירוסטה
- (5) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;
- (8) שטח הרצפה של תא מקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות 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 תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
- (9) בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך ) מיקס מהקיר, הכוללת צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחלופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 ס"מ
- (10) בחדר האמבטיה סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ;
- (11) ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.2 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.

- (א) לכל דירה יותקן מכל אגירה דוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעלה ("שעון שבת") ;
- (ב) מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה/ארון שירות במובאה קומתית ו/או על גג המבנה
- (ג) נפח מיכל האגריה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם :

(1) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים- 120 ליטר ;

(2) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויתר- 150 ליטר ;

- 3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידים למעט אסלות.
- 3.6.4 ברז גינה : כן ; ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים PEX דלוחין גבריט/HD שפכים גבריט/HD
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או בחדרים : יש
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש
- 3.6.9 מערכת אוורור : בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5- מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל כוח משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון, סה"כ נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			3	פעמון + לחצן אינטרקום לחצן תאורה לחדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2" נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת) הגנה IP44	4 (בדרגת) הגנה IP44	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח, תנור, מקרר + תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי 2.5 במוליכים ממ"ר בצנרת		מיקום השקעים, 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 מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	

	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד המשמש כחדר שינה
בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה.		1 בית תקע לתנור חימום		1) בדרגת הגנה IP44	1 (מוגן ממים)	חדר רחצה/ חדר אמבטיה
הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש					1	שירותים
		2 (מוגן מים הגנה IP44) למכונת כביסה ולמייבש.			1 (מוגן ממים)	מרפסת שירות
תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני 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 מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת (מפרט מחייב)				1 IP 44 (מוגן)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	מרפסת שמש
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדיירים אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים				1	1	מחסן

		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
						גינה דירתית

הגדרות :

"בית תקע כוח במעגל משותף" – הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע ) , עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי /קומתי עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

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

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו 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 3x16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"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. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין 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.

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת-בין מחשבים, נקודת טלויזיה -חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת 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 בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד,  
מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.  
מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן המערכת המפורטים לעיל ולהלן:  
כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.  
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.  
גודל החיבור יהיה תל פאזי 25X3 אמפר.  
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכנייה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה

- 3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה נקודות מאור 1 גופי מאור 1 ;  
לחצני הדלקת אור 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: יש ; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.  
3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  
3.7.3 פעמון: סוג רגיל צליל זמזם  
3.7.4 מפסיקי זרם: סוג סטנדרט לפי דרישות הת"י.  
3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש; מיקום סמוך לכניסה ; בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.  
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי  
3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש: כן  
3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת-פאזי גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25\*3 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40\*1 אמפר.  
בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המצוכן 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 הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; מיקום: בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה  
3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: לא  
3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) 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: יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יח' תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואה הכניסה במקום נגיש בגובה 1.5 מ' מהרצפה, ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

#### 4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1. מיזוג אוויר מרכזי : הכנות בלבד ;

הכנה בלבד למערכת מיני- מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי אשר תכלול :

- (1) מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה ;
- (2) ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" 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.
- (3) התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- (4) מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר .
- (5) מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה מעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
- (6) 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 מפוצלים/ים ליתר חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- (7) בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי בדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז להכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק.
- (8) 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 תיקנים , ברז סגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחלופין לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 המאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה
- (9) . בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין ;  
(ב) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן ;

- 4.2. מזגן מפוצל: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים, צנרת גז ותעלות).
- 4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: הספק: (הכנות בלבד כוללות: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת לניקוז מים).
- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד.
- 4.6. רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים לפרט
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- 5.2. מערכת גלאי עשן בהתאם לדרישות כיבוי אש.
- 5.3. מערכת סינון במרחב המוגן(ממ"ד): .
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1. חניה- לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה. לפחות חניה אחת לדירה.
- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): 83 מתוכן: 83 חניות בתחום המגרש; 0 חניות מחוץ למגרש; 76 חניות במרתף חניה, מספר מרתפי חניה 1; חניות במקום אחר (לפרט);
- 6.1.2. חניה לנכים: יש מספר 3 מתוכן 1 נכה גבוה
- 6.1.3. גמר פני החניה:
- (א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;
- (ב) גימור רצפת החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת;
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה לפחות 1 \_\_ צמודות לדירה; מיקום: אחר (על פי סימון בתכנית מצורפת);
- 6.2. פיתוח המגרש
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין ( לפי תוכנית הפיתוח); הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילו ציפים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות הריצוף יהיה ככל הניתן בהיר.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות
- 6.2.3. גינה משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.4. רשת השקיה: יש; במגרש תותקן רשת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: אין; יציאה לגינה מחדר: דיור
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: תיתכן גישה למערכות גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי

6.2.7

- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר לפי היתר בניה בגובה ממוצע של מ לפי היתר בניה
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת ; חומר

## 7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז :
- 7.1.1 גז מרכזי : צובר גז שכונתי.
- 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 7.2 סידורים לכיבוי אש :
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : יש
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים) : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.2.4 גלאי עשן : עפ"י דרישות כיבוי אש
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : בהתאם להיתר הבניה.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
- 7.5 תיבות דואר : (תאר) אלומיניום מיקום באזור כניסה ראשית לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816
- 7.6 מיתקנים אחרים : תאר במידה ויידרשו עפ"י הרשות
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : יש
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש ;
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) ; לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : יש (ציין את החיבורים הרלבנטיים) ; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה : שוט אשפה- לפי דרישות הרשות המקומית והיתר הבניה.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין ; מספר קומות מפולשות
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : ; מיקום המחסנים מרתף (יש לצרף תכנית עם סימון המיקום)
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות 2
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום שטח

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.  
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

תקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף (לפרט) כמפורט בהסכם המכר ועפ"י היתרי הרשות.

**9.2 חלקים שאין להוציא מהרכוש המשותף:**

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 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 מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: פרט

**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: בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו בהתאם לתקנון ובכפוף להוראות החוק

**חלק/ים המוצא/ים מהרכוש המשותף:**

1. **א.** המוכר, בכפוף להוראות הדין, רשאי לקבוע את חלקי המגרש והבניין שיכללו ברכוש המשותף של הבית המשותף, וכן יהיה זכאי לקבוע את ההצמדות לכל יחידה ויחידה. המוכר, בהתאם ובכפוף להוראות הדין, גם יהיה זכאי לקבוע את חלקי המגרש והבניין שלא יכללו כלל ברכוש המשותף ו/או לקבוע שחלק מסוים של הרכוש המשותף יוצא מגדרו ויוצמד ליחידה פלונית ו/או ירשם כיחידה עצמאית.
- ב.** המוכר יגרום לכך שיוצמד ליחידה חלק יחסי מן הרכוש המשותף שיקבע כאמור ובהתחשבות בחלקים המסוימים שיוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות אחרות ו/או ירשמו כיחידות עצמאיות ובכלל.
- ג.** בכל מקרה ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסכם ומובהר לקונה כבר כעת כי המוכר מתכוון להוציא מהרכוש המשותף את החלקים והנכסים הבאים שלא יהו חלק מהרכוש המשותף והכל בכפוף להוראות הדין:
- (1) חלקים מן הבניין המתוכננים לשמש כיחידות רישום עצמאיות.
- (2) כל הגג ו/או הגגות לרבות רום השמיים שמעליו האמור בסעיף זה יחול גם על חלקים מהבניין המשמשים כמרפסות ליחידות, אם יש וכן על גג אגף קומות מסחריות שבבניין וככל שיש.
- (3) מרפסות היחידות, מקורות ובלתי מקורות, ככל שיש בבניין לרבות רום השמיים שמעל המרפסות האמורות.
- (4) כל התניות לרכב.
- (5) כל הקירות החיצוניים וזכויות בניה בלתי מנוצלות או כפי שיהיו בעתיד. למוכר הזכות לבנות ולנצל זכויות אלו ולהצמיד את הבנוי ליחידותיו של המוכר עפ"י שק"ד הסביר, בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר מכירת כל היחידות בבניין על יד המוכר.
- (6) חצרות, חללים, מעברים, מרתפים, חניות, קירות חיצוניים, קיר פנימי המחבר בין 2 יחידות וכל חלק של הבניין והחצר לפי החלטת המוכרת ובכפוף להוראות הדין. אנטנות טלוויזיה, דוודים, קולטים, וצנרת של הבניין יהיו ע"ג הגג העליון מעל החלל של דירת גג והרכשים מסכימים לכך עם חתימת מפרט זה.
- (7) חלקים ושטחים מקומת הקרקע המסחרית ככל שתהיה (למעט היחידות הכלולות בה) אותם תיעד החברה למטרות שתקבע.
- (8) חלקים ושטחים מקומות הבניינים המסחריות ככל שיהיו (למעט היחידות הכלולות בה) אותם תיעד החברה למטרות שתקבע.
- (9) חלקים מהקירות החיצוניים של הבניין שיעודו לתוספות בניה ושינויים ביחידות מסוימות או למטרות אחרות שתקבע המוכרת וכן הקירות החיצוניים ו/או הגגות של כל תוספת בניה כאמור.
- (10) חלקים מהמגרש שאותם תיעד החברה למטרות ציבוריות או למטרות אחרות שתקבע לרבות חלקי המגרש שמתחת לבניין.
- (11) ממ"קים שיעודו לפי תנאי ההיתר לשמש יחידות מסוימות בלבד, אם ניתן יהיה להצמידם לאותן יחידות עפ"י הוראות הג"א (עם זיקת הנאה ו/או זכות מעבר לכל מי שיצטרך).
- (12) את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שתהיינה למגרש ולבית המשותף מפעם לפעם, בכפוף להוראות הדין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- (13) חלקים מהרחבות והמעברים שבקומת הקרקע והבניינים המסחריות ככל שיש ויהיו.

(14) החברה זכאית לפצל את מרתפי החניות ולקבוע חניות נפרדות לאגפי מגורים ולאגף מסחרי ככל שיהיה וליצור הפרדה בין החניות הנ"ל וכן לקבוע את גודלן.

(15) המוכרת תהיה רשאית לרשום בפנקסי המקרקעין זיקות הנאה במובנן עפ"י חוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המגרש ו/או הבית המשותף ו/או הבניין ו/או חלקים מהם לעניין זכות מעבר, השימוש להולכי רגל ו/או לכלי רכב וכן בקשר לגישה למקומות חניה או לכל מטרה אחרת שתקבע על ידה.

(16) חצרות/גינות דירות הגן שבקומת הקרקע

(17) מחסנים שבבניין ו/או בבניינים שייבנו.

- ד. המוכר בלבד רשאי לקבוע מפעם לפעם את השימוש שיעשה בחלקים מסוימים מן המגרש והבניין גם אם יהיו חלק מהרכוש המשותף ולמי יוקנו זכויות שימוש כאמור והכל בכפוף להוראות הדין.
- ה. כל אימת שכל הדירות לא ירשמו על שם רוכשיהן בלשכת רשם המקרקעין, יהא המוכר זכאי לפי שיקול דעתו הסביר ובכפוף להוראות הדין, לשנות את האמור לעיל, להמיר לרכוש משותף כל חלק בפרויקט, שנכלל ברכוש המשותף ולתקן את צו רישום הבית המשותף בהתאם. המוכר ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לעשות שימוש בייפוי הכוח בחתימת הקונה לביצוע בפועל של כל האמור בסעיף זה.
- ו. המוכר בלבד יהיה זכאי לכלול בתקנון שירשם לבית המשותף הוראות המעגנות את האמור בסעיף זה.
- ז. כל האמור בסעיף זה בא להוסיף על זכויות המוכר כקבוע בהסכם המכר ובשום מקרה לא יגרע מהם.

**2. בניה נוספת על ידי החברה:**

הובהר לקונה שכל זכויות ואחוזי הבנייה הקיימות שלא נוצלו על ידי המוכר ו/או כל זכויות ואחוזי הבנייה העתידיות והנוספות, שיוענקו, אם יוענקו, מפעם לפעם, יהיו קניינו הבלעדי של המוכר והוא יוכל לנצלן לניידן (לרבות העברת חלק מהם למקרקעין אחרים) בכפוף לכל דין ובלבד שאין המדובר בזכויות שמועד היוצרות הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין. המוכר גם יהא רשאי לתקן, על פי שיקולו הסביר ובכפוף להוראות הדין, את צו רישום הבית המשותף כל אימת שניצול זכויותיו על פי סעיף זה יחייבו זאת. המוכר ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לעשות שימוש בייפוי הכוח בחתימת הקונה לצורך ביצוע כל פעולה משפטית וחתימה על כל מסמך שיידרש לצורך מילוי האמור.

**3. שיעורו של החלק המשותף הצמוד ליחידה:**

א. בכפוף לאמור בסעי' ג 1 להלן ובהסכם המכר, יהיה ככל הניתן הרכוש המשותף הצמוד ליחידה בהתאם לחוק המקרקעין. קרי, שיעורו של הרכוש המשותף והצמוד לכל דירה יהא לפי יחס רצפתה של הדירה בצירוף שטח הרצפה של כל מה שהוצמד לדירה (למעט שטח גזוזטראות, קרי, מרפסות לא מקורות, למעט שטח הגזוזטראות ולמעט שטח קירות חיצוניים), האמור יחול בשניונים המחויבים בין אם ירשם הבית המשותף כבית משותף נפרד ו/או מורכב הכולל מספר אגפים.

ב. חרף האמור בסעיף א לעיל, מוסכם בזאת שלמוכר הזכות להחליט על כל שינוי בכל פרט ופרט המנוי בסעיף א' לעיל בכפוף להוראות הדין.

ג. המוכר יהיה זכאי לכלול ולעגן את האמור בסעיף זה בתקנון המוסכם שירשם לבית המשותף.

**4. שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

א. שיעור ההשתתפות יקבע עפ"י תנאי הסכם הניהול המצורף לחוזה המכר ועל פי החלטת החברה לניהול ואחזקה ככול שהבניין יתנהל ויתחזק על ידי חברת ניהול ואחזקה כמפורט בהסכם המכר.

ב. על אף האמור בסעיף הקודם, מוסכם כי החברה המוכרת תוכל להחליט, (ככל שרשויות התכנון והעירייה יאפשרו זאת) שלא לספק את השירותים המשותפים הנזכרים לעיל באמצעות חברת ניהול, ואם תחליט כך, (או עד שחברת הניהול תתחיל לפעול, או אם תפסיק לפעול עפ"י תנאי חוזה הניהול או מטעם אחר), אזי יחול במקום ההסדר להענקת השירותים ע"י חברת הניהול ההסדר הבא:

1. הרוכש יפרע עם דרישה, חלק יחסי של הוצאות הבית המשותף ושל השירותים הנ"ל, (בהיקף הנקוב בחוזה המכר) לפי דרישת החברה ו/או לפי דרישת "נציגות הבניין", (ו/או נציגות האגף). התשלומים היחסיים של הרוכש, ישולמו ישירות לחברה או לנציגות הבניין לפי העניין. היה והשירותים יסופקו ע"י החברה ו/או ע"י נציגות הבניין אזי "חלקו היחסי של הרוכש" והשתתפותו בפירעון הוצאות הבית המשותף והשירותים, יקבעו ככל האפשר לפי היחס שבין שטח הרצפה של היחידה לבין שטח הרצפה של כלל "היחידות" שבבניין (או שבאגף הבניין) לפי העניין, אם לא יהיה לחברה טעם ראוי לפי שיקול דעתה הסביר לסטות מכך. לאחר רישום הבית המשותף יקבע החלק היחסי לפי הוראות התקנון שתרשום החברה לפי חוזה זה, שאף הוא מאמץ ככל האפשר את המבחן הנ"ל בשנויים שתקבע החברה. בחישוב שטח הרצפה לפי סעיף זה אם לא יובאו בחשבון שטחי גזוזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תחליט אחרת.

2. בכדי להסיר ספק, ועל אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה, ו/או נציגות הבניין, יהיו זכאים להטיל רק על חלק מבעלי היחידות את החובה להשתתף בהוצאות הבית המשותף והשירותים או חלקם, אם יתברר כי ההוצאות האמורות או חלקן יהיו מיועדות, לשרות רק, או בעיקר, את יחידותיהם ולא יחידות אחרות שבבניין, או רק או בעקר את אגף הבניין שבו מצויה יחידה מסוימת, ובמקרה כזה יהיו החברה, ו/או נציגות הבניין או האגף זכאים לקבוע גם את שעור החלק היחסי בהוצאות הנ"ל שבו יחויב כל בעל יחידה (לרבות יחידת הרוכש).

3. בחישוב שטח הרצפות לא יובאו בחשבון שטחן של גוזזטראות וקירות חיצוניים, אלא אם החברה תקבע אחרת עפ"י הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר.

4. בהעדר נציגות לבית המשותף או עד שתתחיל לתפקד יכולה המוכרת למלא את התפקידים המיועדים לנציגות הבית המשותף כאמור בחוזה המכר או למנות משהו מטעמה שיפעל כאמור או אז יהיה על הרוכש לשלם למוכר או למי שיפעל מטעמה את חלקו היחסי בהוצאות.

5. מוסכם בזאת כי מיד לאחר שתמסור החברה את הרכוש המשותף לנציגות הבית המשותף ו/או בחלוף המועד בו תנקוב החברה בהודעה בכתב אותה תשגר לנציגות או ל-3 דיירים בבניין, ובמועד המוקדם מבין השניים, תחשב החברה כמי שמסרה את הרכוש המשותף לכל קוני הדירות בבניין, וממועד זה ואילך לא תישא באחריות לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף ו/או לכל תשלום בקשר אליו. בהקשר לשיעור השתתפות המוכר בהוצאות עבור הדירות שלא נמכרו ו/או נשמרו בבעלותו יחול המוסכם כמפורט בהסכם המכר שבין הצדדים.

6. החברה תהיה זכאית לעגן גם את כל האמור בסעיף זה לעיל בתקנון שתרשום לבית המשותף למען הסר ספקות מובהר שהאמור יחול בשינויים המחויבים גם עד לרישום הבית המשותף.

#### **סדרי קבלת החלטת בדבר ניהול הבית:**

5. בכפוף לקבוע בהסכם המכר, וככל שאין סתירה בעניין עם הסכם המכר יקבע העניין לפי הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין, אלא אם החברה תחליט על הסדר שונה, לפי הזכות הנשמרת לה בחוזה המכר, ותכלול את ההסדר בתקנון המיוחד שתרשום לבית המשותף עפ"י הוראות שבחוזה המכר. החברה תהיה זכאית לקבוע, (אם הבית המשותף יכלול יותר מאגף אחד) כי בעלי הדירות והיחידות האחרות שבכל בנין (או אגף) יקיימו נציגות נפרדת ואסיפות נפרדות לגבי אותו בנין (או אגף) וזאת בנוסף לנציגות העל של הבניין כולו. גם האמור בסעיף זה כפוף לתנאי חוזה הניהול ולהחלטות שזכאית חברת הניהול לקבל מכוחם בקשר לניהול הבית.

למען הסר ספקות מובהר כי המוכר זכאי לרשום לבית המשותף תקנון מוסכם המשנה את הוראות התקנון המצוי ומבלי לפגוע בהסכם המכר. היה והמפקח על בתים משותפים ינחה את המוכר ויתן לו הוראות בעת רישום הבית המשותף לצורך הרישום ולגבי התקנון או תוכנו והוראות אילו לא יתאימו לכלול הסכם או במפרט, אזי מוסכם שהוראות המפקח תחייבנה את הצדדים.

שטח צוברי הגז יהיה שייך לרכוש המשותף.

שינויים חיצוניים: רק באישור אדריכל הבניין תוך שמירה מלאה על זכויות השכנים, חזית חיצונית זהה לקיים ואישור הרשויות כמקובל, לא תותר תוספת בניה כולל שינוי בכפוף לקבלת היתר כדן, אלא אם נשמרת חזית ואופי הבית. תוך שימוש בחומרי הגמר החיצוניים הזהים לאלה בהם השתמשו לבניית המבנה.

#### **הנציגויות:**

6. **א.** בכפוף לאמור לעיל ולהלן מתחייב בזה הקונה לפעול בחריצות ובשקידה יחד עם יתר רוכשי הדירות ו/או עם נציגי המוכר על מנת לקיים במועדן אסיפות כלליות של רוכשי הדירות בבניין ועל מנת לבחור נציגות. כינוס אסיפות כלליות ובחירת הנציגויות יהיו, ככל האפשר, בהתאם להוראות הסעיפים הדנים בכינוס אסיפות כלליות, בבחירת נציגות ובדרכי ההצבעה והבחירה המפורטים "בתקנון המצוי" שבתוספת לחוק מקרקעין תשכ"ט 1969 (להלן – "התקנון המצוי")
- ב.** למוכר הזכות להחליט, בכפוף להוראות הדין כל החלטה אחרת ו/או נוספת בהקשר לנציגויות הנ"ל ו/או בקשר לכל דבר ועניין הקשור במישרין ו/או בעקיפין לעניין ממועד חתימת ההסכם ועד לרישום הדירה על שם הקונה.

ג. הנציגות מתחייבת לחתום על פרוטוקול בו תאשר קבלת הרכוש המשותף במועד בו תשגר אליה החברה הודעה על כך.

**7. ניהול הרכוש המשותף – בהיעדר נציגות:**

בהיעדר נציגות תהא החברה זכאית, אם תחפוץ בכך, לשמש נציגות זמנית בעצמה או באמצעות אחרים עד לבחירת הנציגות של הבית המשותף {להלן נציגות זמנית} במקרה זה מתחייב הקונה לקיים מלוא חיוביו בהתאם להסכם זה ונספחיו הרלוונטיים כלפי הנציגות הזמנית. האמור אינו בא לפגוע בקבוע בהסכם המכר לגבי חברת ניהול ובכלל.

**8. תקנון זמני:**

הובא לידיעת הקונה כי ממועד המסירה ועד למועד בו ירשם התקנון המוסכם בלשכת רישום המקרקעין יחולו ויחייבו ההוראות דלהלן:

א. כל המפורט להלן יהווה תקנון זמני בתוקף, שיחייב לכל דבר ועניין את הקונה {ואת כל רוכשי הדירות בפרויקט} ממועד המסירה ועד למועד בו ירשם התקנון המוסכם בלשכת רישום המקרקעין:

1. חלק ג למפרט וכל התנאים {בשינויים המחויבים} המפורטים במפרט ובהסכם המכר המתייחסים לניהול הרכוש המשותף ולתחזוקתו, וכן הוראות הסכם הניהול המצורף לו.
  2. חלק מהוראות "התקנון המצוי" שבתוספת ל"חוק המקרקעין תשכ"ט-1969" למעט המפורט להלן לא תחול ולא תחייב הגדרת "הרכוש המשותף" שבסעיף 1 לתקנון המוסכם.
  3. לא תחול ולא תחייב את הצדדים הוראת כל דין – עליו ניתן להתנות, הסותרת הוראה מהוראות הסכם המכר ואו הוראה מהוראות המפרט. בכל מקרה של סתירה בין תנאי הסכם המכר ואו המפרט לבין הוראות התקנון המצוי ואו הוראות כל דין – עליו ניתן להתנות – הוראות הסכם זה יגברו.
- ב. חרף כל האמור לעיל, מוסכם בזאת שלחברה הזכות לשנות את ההסדרים והתנאים שנקבעו לעיל ואו להוסיף עליהם, לפי שיקול דעתה הסביר. כן מובהר כי אין באמור בסעיף זה ובכלל כדי לגרוע מהקבוע בהסכם לגבי חברת ניהול ובכלל.

**9. תקנון הבית המשותף:**

הובהר לקונה כי החברה תהא זכאית לנסח ולרשום תקנון לבית המשותף בהתאם לשיקול דעתה הסביר של החברה.

א. הובהר לקונה כי לחברה הזכות להכליל בתקנון הנ"ל הוראות בדבר דרכי השימוש והאחזקה של הרכוש המשותף וכל דבר ועניין אחר הקשור לרכוש המשותף. לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: הוראות בדבר חובת השתתפות והחלק היחסי בהוצאות הניהול והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף ושל מתקנים בבית המשותף ושל מתקנים בבית המשותף, הוראות בדבר מערכות ומתקנים משותפים לרבות: מעליות, מזוג אויר, גז, טלפון, טלוויזיה, כבלים, מים, חשמל וביוב, ברכות שחיה. הוראות האוסרות שימוש מסוים בדירה ו/או ברכוש המשותף, הוראות בדבר השימוש בקירות החיצוניים של הבניין לרבות: איסור תליית מתקנים ו/או שלטים על הקירות החיצוניים באופן קבוע. הוראות בדבר שנויים ותוספות בנייה, הוראות בדבר שריון זכויות בנייה נוספות ו/או בלתי מנוצלות לטובת החברה בלבד, הוראות בדבר תיקון צו רישום הבית המשותף, הוראות בדבר דרכי מינוי הנציגות לפי קביעת החברה, סדרי קבלת החלטות בקשר לניהול הבית המשותף והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף ו/או חברת ניהול ובנוסף לאמור ובכלל והכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה. בנוסף מוסכם בזאת, שלחברה הזכות להכליל בתקנון הנ"ל כל הוראה הסותרת כל דין – עליו ניתן להתנות.

ב. הובהר לקונה כי החברה תהא זכאית, לפי שקול דעתה הסביר, מידי פעם, לתקן את התקנון, לפנות ללשכת הרישום ולבקש לתקן את צו הרישום של הבית המשותף, מחמת שינויים ביחידות הרישום ו/או שינויים בחלק היחסי ברכוש המשותף מוצמד ו/או תוספות בנייה ו/או פיצול דירות ו/או טעויות סופר.

**הערות כלליות ונוספות**

1. קיימת אפשרות שמערכות ציבוריות או משותפות כגון מים, ביוב, חשמל, ניקוז, גז, טלפון וכו' יעברו בדירות או ברכוש צמוד. הדיירים מתחייבים לאפשר גישה אליהם לצורך אחזקה ותיקון.
2. מיקום אנטנה מרכזית, צוברי גז, מונה מים כוכי ביוב, מערכות תשתיות ייקבע עפ"י החלטת החברה ובהתאם להיתר בניה, מקומם העקרוני מסומן בתוכניות המכר.

3. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018], 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.

תאריך

---

חתימת המוכר
חתימת הקונה

### נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 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 של הדירה.
  - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
  - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 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 גינה משותפת וגינות צמודות.
  - 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה 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 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 אלקטרומכניות 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 פקסמיליה.
    - (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.

**נספח ג' – טבלאות זיכויים**

**הערות מיוחדות**

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

**מקרא:**

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא	תיאור	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1600 ש"ח למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי	300 ש"ח ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (ולא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ש"ח ליחידה

אשר בקרה בע"מ  
10.01.2024  
ג ב ד ק

ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	תיאור	נושא
ליחידה 750 ש"ח	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח הדלת	דלת כניסה למרפסת שירות