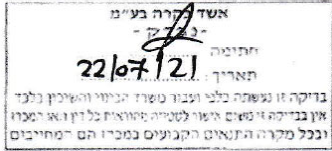


המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



מפרט
לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

"אהבת ישראל", עפולה עילית
_ חדרים (_ חד' + ממ"ד)

שם האתר :
דירה מטיפוס :
שם הדגם :
קומה :
דירה מס' :
חניה מס' :
מס' הבניין :

בין : א.י. אדיר כהן יורם בע"מ ח.פ. 515190486

ת.ד 3008 עפולה

טל : 04-6407111

פקס : 04-6596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

(להלן "הרוכש" או "הקונה")

_____ לבין :

_____ מתאריך :

א.

פרטי זיהוי

1. **ישוב:** עפולה רחוב: שכונת אהבת ישראל בית מס' _____:
 - 1.1 **גוש מס':** 17012 חלקה מס' 9, 10, 12, 14
גוש מס': 17013 חלקה מס' 44, 45
 - 1.2 **לחילופין כאשר אין פרצלציה:**
תכנית מפורטת מס' _____
2. **בעל הקרקע:**
 - 2.3 **הזכות שהקונה רוכש בדירה:--חכירה.**
 - 2.4 **בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.**
 - 2.5 **תקופת החכירה: 98 שנה מיום _____ עם אופציה להארכה ל - 98 שנים נוספות עם רשות מקרקעי ישראל.**
3. **המפרט תקף לדירה מס': _____ קומה: _____**
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, _____ חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, ח. רחצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות (עם פינת כביסה), 1 מרפסת שמש ואו שטחי גינון פרטיים. בדירות 4.5, 5 חדרים נוסף גם ח. שירותי אורחים. והכל בהתאם לתשריט.
5. **שטח הדירה**
 - (א) **שטח הדירה הוא:** כ- _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
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 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, 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 שמש¹ בשטח:** כ- _____ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** כ- _____ מ"ר .
 - 6.2 **חניה לא מקורה בשטח:** כ- _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 **מחסן דירתי בשטח: אין;**
 - 6.4 **מרתף דירתי בשטח: אין;**
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח: אין;**
 - 6.6 **גינה מוצמדת לדירה בשטח: אין/יש _____ מ"ר;**
 - 6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):** מסתור כביסה כמצוין בתכניות המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** - מרפסת חיזונית 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 הרחוב 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

4. **שטח של גינה 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 שטח 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. **שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):** רן בלנדר אדריכלים **טלפון:** 03-5419555 **פקס:** 03-6868003

כתובת: הארבעה 28 תל אביב **דואר אלקטרוני:** mail@blander.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"):** רוני מזאוי **טלפון:** 04-6012191

פקס: 04-6012191 **כתובת:** רח' 3030 נצרת **דואר אלקטרוני:** mrcons@netvision.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. **תיאור הבניין**

1.1 בניין מגורים רב משפחתי

1.2 בניינים מספר 1,2,5,6; מספר דירות למגורים: 17; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
	ח. משאבות ומאגרי מים \ מדרגות	----	קומת מרתף - 01
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות אחר: צובב גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומה 5
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		6	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.3 בניינים מספר 7,8; מספר דירות למגורים: 11; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדריים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות אחר: צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-2
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	2	קומה 3
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		4	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.4 בניינים מספר 3,4,14: מספר דירות למגורים: 12; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדריים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות אחר: צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-3
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		4	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.5 בניין מספר 13: מספר דירות למגורים: 9; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדריים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות אחר: צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומות טיפוסיות 1-3
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		4	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.6 בניין מספר 9,12: מספר דירות למגורים: 18; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות</u> \ ת. משאבות ומאגרים \ אחר: <u>צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-3
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומה 4
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		5	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.7 בניין מספר 10,11: מספר דירות למגורים: 19; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות</u> \ ת. משאבות ומאגרים \ אחר: <u>צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-4
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		5	סך כל הקומות למגורים בבניין

1.8 בניין מספר 15: מספר דירות למגורים: 22; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה
3 דירות גן. מתחם החניה	חניה / מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים: <u>חדר עגלות \ ח. משאבות ומאגרים \ אחר: <u>צובר גז</u></u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים/מערכות טכניות/חדר מדרגות/ מעלית	3	קומה 5
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		6	סך כל הקומות למגורים בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה, במידה ותחויב החברה ע"י הרשויות או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, הנ"ל יבוצע ללא פגיעה ו/או שינוי בדירות.

1.9 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סוגר ומוגן

1.10 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: בהתאם למספר קומות; מספר נוסעים לכל מעלית: 8 מעלית שבת: יש.

1.11 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלי.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי קביעת המתכנן.

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

2.3 תקרת קומה עליונה: לפי חישובי המתכנן.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישובי המהנדס - בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי חישובי המתכנן.

2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק לבן (איטונג או ש"ע) הכל ע"פי החלטת החברה והמתכננים. עובי- ע"פ הנחיות היועצים.

2.6 גימור קירות חוץ:

- עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר הבניה .

2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן /טיח חוץ/חיפוי קשיח אחר/צבע/אלומיניום/חומר אקרילי-הכל ע"פ החלטת החברה

2.6.2 טיח חוץ: טיח חוץ צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 חיפוי אחר: מסתורי כביסה- אלומיניום ו/או אלמנטי בטון (מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100).

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בטון מזוין ו/או בלוק לבן/איטונג או ש"ע.

2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין עובי: ע"פ הנחיות המתכנן;

2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ"ר. מעל החיפוי הקשיח טיח בצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.3 גמר תקרה: טיח + סיד סינטטי

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

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- **מדרגות:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה. **הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע ע"פ הוראות כל דין.**

2.8.4 **ריצוף משטחים:** אבן נסורה/גרניט פורצלן/טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים

2.8.5 **מעקה:** ע"פ דרישות המתכננים; חומר: מתכת צבועה.

2.8.6 **עליה לגג:** יש.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן. גמר תקרה: טיח+צבע אקרילי

2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורת או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקוף דלת הכניסה (לפחות). חומר: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן, שטח אריח בודד לא יפחות מ- 0.64 מ"ר. גמר תקרה: טיח + צבע אקרילי

2.10.2 **דלת כניסה לבנין:** יש; חומר: אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; מידות: לא פחות מ- _____ מ' (כניסה ראשית) כמות: 1 + דלת במידות: לפי החלטת אדריכל

2.11 **מרתף חניה: אין**

2.12 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

2.13 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.

3. הערה: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעל תו תקן מכון התקנים הישראלי **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1 **גובה הדירה:** גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה פרוזדור: לא פחות מ- 2.50 מ'; גובה חדרים על הגג: אין; גובה עליית גג למגורים: אין; גובה מרתף המשמש למגורים: אין; גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין;

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

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
חדר דיור + מבואה	בלוקי בטון ו/או בלוק איטונג ו/או בטון מזוין	טיח+צבע אקרילי/גמר תקרה: טיח+סיד סינתטי.	פורצלן	ראה הערה 1
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
מטבח	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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 וכקירות- טיח+צבע אקרילי
חדרי שינה (1), (3)	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
פרוזדור	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	כנייל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	כנייל	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

*חדר ארונות	כני"ל	כני"ל	כני"ל	ראה פירוט בנספח ב' – הערות
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
מרפסת דיור (שמש) או גינה	כני"ל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כני"ל	ראה הערה 4, קירוי- בהתאם לתשריט במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
*מחסן	טיח + צבע אקרילי	כני"ל	כני"ל	גרניט פורצלן/טרצו לבחירת המוכר שטח אריח בודד עד כ-0.20 מ"ר.
ממ"ד	בטון מזויין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף	עפ"י דרישות פיקוד העורף. עליון סיד סינטיטי	כני"ל	משמש חדר שינה
מרפסת	מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית לפי החלטת אדריכל			

*באם יוצמד על פי חוזה מכר

הערות והבהרות לטבלה:

אריחים לריצוף – כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפרט להלן: חדרי מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחוקה.

1. סוגי הריצוף: לכל מערכות החדרים בדירה ובמרפסות: גרניט פורצלן במידות: 60/60 ס"מ להוציא את החדרים הרטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת הקבלן לפי התקן. בחירת הקונה מבין 4 סדרות ריצוף ו-3 גוונים מכל סדרה התואמים לגוונים שכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. בחירת הקונה בין שני גוונים של רובה אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: אריחים במידות 30/30, 33/33 ס"מ. במרפסות שטחן 15 מ"ר ומעלה לבחירת הקונה אריחים שמידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. בחירת הקונה מבין 4 סדרות ריצוף ו-3 גוונים מכל סדרה התואמים לגוונים שכיחים בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד דמי פרקט ואחד בגוון התואמת לגוון שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

2. חדר רחצה הורים, חדר אמבטיה - חיפוי קירות עד לגובה המשקוף דלת החדר גודל 20/50, 25/50, 30/60 (המידה לפי בחירת הקונה).

4. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

5. הקירות, הרצפות והנוקים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

3.3 ארונות:

ארון מטבח תחתון	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) הכנה 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 כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, 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. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
אורך מזערי של ארונות מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מ-3.5 מ"מ בדירת 2-5 חדרים; 5 מ"מ בדירת 3 ו-4 חדרים; 6 מ"מ בדירת 4.5 חדרים ומעלה. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.
ציפוי ארונות המטבח	ציפוי חיצוני: פורמייקה. וידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
גווני הציפוי לארונות המטבח	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיצוני: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

<p>בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עץ סנדוויץ' MDF או סיבית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, ציורי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ.</p>	<p>ארון חדר אמבטיה</p>
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן: פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית כביסה. הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה, ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שיאורך 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, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.</p>	<p>מרפסת שירות</p>

3.4 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

דלתות חלונות ותריסים משותפים בכל טיפוס דירות:

חדר	דלתות			חלונות			תריסים		
	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	חומר שלבים
דלת כניסה	ציר רגיל	דלת ביטחון-הערה 3	1 100/210						
חדר זיור	כנף על כנף	אלומי	1 260/220			1 260/220	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני
חדר זיור בדירות מדגם: E1,E2,E3,E4,E5,E11 בלבד ,F,F1	כנף על כנף	אלומי	1 260/220			1 260/220	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני
				כנף על כנף	אלומי	1 120/115	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני
				כנף על כנף	אלומי	1 260/115	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה חשמלי+מנגנון ידני
יחידת הורים	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	כנף על כנף	אלומי	2 120/115	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
יחידת הורים בדירות מדגם: KG,K1,K11,K2,K21,K3,K4 בלבד	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	גלילה ידני
ממ"ד – משמש חדר שינה	ציר רגיל פתיחה חוץ	הערה 4	1 70/200	כנף על כנף	אלומי	1 100/100	אלומי	פח אלומיניום מוקצף	נגרר לכיס
מטבח	דלת נגררת	הערה 2	1 85/210	כנף על כנף	אלומי	1 120/115			
רחצה הורים	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 75/210	נטוי קיפ	אלומי	1 60/115			
רחצה כללי	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	אווורר מכני					
מרפסת שירות	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	כנף על כנף	אלומי	1 150/115			

בדירות 3.5 חדרים (L,CG,C1,C2,C3,C4) נוסף:

חדרון	הערה 2	ציר רגיל	1	אלומי	כנף על כנף	1	פח אלומיניום	גלילה ידני
-------	--------	----------	---	-------	------------	---	--------------	------------

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

	מוקצף	אלומי	120/115			120/115			85/210	(חצי חדר)
--	-------	-------	---------	--	--	---------	--	--	--------	-----------

בדירות 4 חדרים (DG,D1,D2,D3,D4,E1,E2,E3,E4,E5,E11,F1) נוסף:

גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
------------	--------------------	-------	--------------	------------	-------	--------------	----------	--------	-------------	----------

בדירות 4.5 חדרים (N1,N2,N3,N4,N11,N21,N31) נוסף:

גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדרון (חצי חדר)
					אוורור מכני		תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 75/210	שירותי אורחים

בדירות 5 חדרים (דגמים M1,M2,M3,M4,M11) נוסף:

גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
					אוורור מכני		תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 75/210	שירותי אורחים

בדירות 5 חדרים (דגם F) נוסף:

גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 120/115	כנף על כנף	אלומי	1 120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 85/210	חדר שינה
				נטוי קיפ	אלומי	1 60/115	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 75/210	ח. רחצה משני

הערות והבהרות לטבלה:

<p>1. חלונות ותריסים</p> <p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיווג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיווג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.</p> <p>(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p> <p>(ג) חלון חדר הדירור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.</p> <p>(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.</p> <p>(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.</p> <p>(ו) בחדר הדירור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.</p> <p>(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס.</p> <p>(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.</p>	<p>2. דלתות</p> <p>דלתות כניסה לחדרים תהיינה לבדודות בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה, עמידות למים ויכללו קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים בהתאמה לסוג הדלת</p>
---	--

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

<p>והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר דלתות בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיכוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים, משקוף בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון התואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.</p>	<p>פנים</p>
<p>דלת פלדה רב בריח תואמת לתקן הישראלי מס' 5044, סגר ביטחון פנימי נוסף, עיגית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור לדלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת עובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. גוון בהתאם לבחירת המוכר.</p>	<p>3. דלת כניסה לדירת המגורים</p>
<p>דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף</p>	<p>4. דלת ממ"ד</p>
<p>בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, אחת מהמפורטים להלן בהתאם לבחירת המוכר: סורג לפתיחה/מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי/מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי/תריס גלילה חשמלי.</p>	<p>5. דלת יציאה לגינה</p>

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ
קערת רחצה	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ	מידות בס"מ

					למכונת כביסה
				הכנה למייבש כביסה, ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	הכנה לחיבור מייבש כביסה
				יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כוור)
				יש 1	נקודת גז לבישול
					נקודת גז לחימום

*הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

- 3.6.1 **אמבטיה**: אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי.
- 3.6.2 חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטיים, לרבות כוור רחצה וכוור לנטילת ידיים למעט אסלות.
- 3.6.3 אסלות: לבחירת הקונה מתוך 3 דגמים לפחות אחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה.
- 3.6.4 **סוללות**: כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר לפחות שתיים מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדרישות הת"י 1385.
- 3.6.5 קערת מטבח תותקן בהתקנה שטוחה
- 3.6.6 **הכנה למדיח**: תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.7 בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.8 משטח המקלחת לא יפחת מהמידות כל פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- 3.6.9 **מים חמים**: מערכת סולארית: יש; **דוד בקיבול** שלא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, עפ"י המחמיר מביניהם: יחידת דיור בת חדר אחד- 60 ליטר, יחידת דיור בת 2-3 חדרים- 120 ליטר, יחידת דיור בת 4 חדרים ויותר- 150 ליטר; **הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית** תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת תהיה בהתאם לדרישות ת"י 579. לכל דירה יותקן דוד המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן; **מיקום הדוד**: במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה; מערכת תרמוסיפוניית / מאולצת.
- 3.6.10 **חיבור מים חמים לכלים**: קערת מטבח, כוור רחצה, אמבטיה, מקלחת/אחר.
- 3.6.11 **ברז גינה**: כן ביציאה לחצר וביציאה למרפסת.
- 3.6.12 **הכנה למונה מים לדירה**: יש.
- 3.6.13 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים**: מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין**: פלסטי ו/או מתכת, **שפכים**: פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.14 **צנת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח**: יש.
- 3.6.15 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.
- 3.6.16 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות.	אחר
כניסה לדירה או למבואה	1	1				*פעמון+לחצן *אינטרקום מפסק תאורה לחדר מדרגות *לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת כולל שקע *ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למוזג)	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	4	4		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל 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		
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44		1 (בית תקע לתנור)		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודת אורורר מכני+מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מנורת מוגנת)			2 בדרגת הגנה IP 44		

		למכונת כביסה ומייבש			(מים)	
מרבסת שמש	1	1	1	1	1	תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרבסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע בכל חזית. עלה שטח המרבסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר.
מחסן	1	1	1	1	1	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן
מסתור כביסה		1				(פקט) הכנה למוזן
גינה דירתית	1	1	1	1	1	בינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה עבור קו תאורת גינה ההזמנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

3.7.1 הגדרות:

- 3.7.1.1 "בית תקע כוח במעגל נפרד"- שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ
- 3.7.1.2 "בית תקע רגיל"- שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- 3.7.1.3 "בית תקע רגיל מוגן מים"- שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- 3.7.1.4 "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"- שקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח, החיבור יבוצע בכבלים 2.5 מ"מ. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16/3 אמפר.
- 3.7.1.5 "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודות טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלוויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש עפ"י כל דין.
- 3.7.1.6 "נקודת מאור"- נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- 3.7.1.7 "נקודת דוד חשמלי"- תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, בכבלים 2.5 מ"מ בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן.
- 3.7.2 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, חדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- 3.7.3 מערכת אינטרקום: פעמון ותשתית חיצונית ופנימית בדלת הכניסה הראשית לבניין. נקודת האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה ע"פ תוכנית האדריכל וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.4 חדר מדרגות: בכל קומה יהיה לחצן הדלקת אור ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 3.7.5 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה מנקודת ריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.6 פעמון: סוג: לחצן או "פוקוס" דגם ע"פ בחירת החברה או ש"ע.
- 3.7.7 מפסיקי זרם: סוג: רגילים תוצרת: לפי קביעת מהנדס החשמל.
- 3.7.8 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש מיקום: בהתאם להחלטת יועץ החשמל. יכלול שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבות בעתיד.
- 3.7.9 מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתית- המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
נקודת התקשורת -תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.10
נקודת חשמל לדוד שמש : כן.
 3.7.11
גודל חיבור דירתי : תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר.
 3.7.12

3.7.13
 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

4. **מתקני קירור / חימום, בדירה:**

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** : אין
 4.2 **מזגן מפיצל** : אין
 4.3 **מזגן דירתי** : **אין** /הכנות בלבד. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או ממיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

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

בכל אחד מחדרי הדירה (למעט חדרי הרצפה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולקתן ישראל 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין, לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית העונה לדרישת ת"י 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף המשלב במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי** : אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל** : אין. בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

4.6 **רדיאטורים** : אין.

4.7 **קונוקטורים חשמליים** : אין.

4.8 **חימום תת רצפתי** : אין.

4.9 **מיתקנים אחרים** : אין.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית** : אין.

6. **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך כל מקומות החניה** : לפחות 1 לדירה **מתוכן** : ___ **חניות בתחום המגרש** ; אין **חניות מחוץ למגרש** ;

6.1.2 **חניה לנכים** : יש. **מספר** : ---- **מיקום** : לפי תשריט ;

6.1.3 **גמר פני החניה** : **בטו מוחלק או אבנים משתלבות**, לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

6.1.4 **חניה עילית** : תותקן מערכת תאורה.

6.1.5 **גישה לחניה** : מהכביש.

6.1.6 **מספר חניות לדירה** : לפי הסכם המכר צמודות לדירה ; מיקום : בתחום המגרש/אחר : (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **שבילים:** חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש; חומר גמר: אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
- 6.2.3 **גינה משותפת:** יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.4 **גינה צמודה לדירה:** יש/אין; **יציאה לגינה מחדר:** אין.
- 6.2.5 **פירוט מערכות בגינה הצמודה:** אין.
- 6.2.6 **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר..
- 6.2.7 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** חומר: בלוקים ו/או בטון מצופה טיח. תיתכן תוספת מעקה מתכת בחלק מקטעי הגדר לפי יועץ פיתוח. **בגובה ממוצע של:** משתנה עפ"י תכניות ודרישת הרשויות.
- 6.2.8 **ריצוף קומת עמודים מפולשת:** חומר - אבנים משתלבות.
- 6.2.9 הריצוף יהיה ככל הניתן בעל גוון בהיר

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **גז מרכזי:** צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין: יש.
- 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:** אין.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** אין.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** אין.
- 7.2.4 **גלאי עשן:** לפי החלטת רשות כיבוי אש.

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

- 7.5 **תיבות דואר:** קיים; **מיקום:** תיבת הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816..

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **הכנה למונה מים ציבורי לבית:** יש
מונה מים לגינה: אין;
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל:** כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה, התקנת המונה ע"ח הרוכש.
- 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
(צייין את החיבורים הרלבנטיים); **לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.**
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כוללים.
- 8.7 **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 **סך כל מקומות החניה המשותפים:** אין;

- 9.1.2 קומה מפולשת: אין. מספר קומות מפולשות: אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין; מיקום המחסנים: -----
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש;
- 9.1.6 חדרי מדרגות – יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1;
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אין
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין;
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: (לפרט) פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש, ולפי המסומן בתכניות המכר;
- 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי 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, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 1 מעלית.
- 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 לחווה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור השתתפות 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.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כמפורט בסעיף 9.8 להלן
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- 9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בסעיף 9.8 להלן.
- 9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:
- מבלי לפגוע מהאמור בעניין זה בהסכם ובסעיף 9.8 למפרט זה, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- א. המחסנים (ככל שיש) והחניות יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. מרפסות, מסתורי כביסה, מרפסות הגג (כולל שטחים לא מוגדרים).
- ג. חדר השנאים ככל שקיים מוצא מהרכוש המשותף.
- ד. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבניה במגרש לפי התבי"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספות החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות ההסכם וכמפורט בסעיף 9.8 להלן.

9.8

- א. המוכר מתחייב לגרום לכך, שהבניין שייבנה על המקרקעין בכפוף להוראות החוק הקוגנטיות והוראות הסכם המכר יירשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).
- ב. הודע לקונים כי בכוונת המוכר לרשום את הבניין שייבנה במקרקעין כבית משותף אחד והכל בכפוף ובהתאם להוראות דלעיל ולהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לאישור הרשויות השונות והמפקח על רישום המקרקעין.
- ג. הממכר ירשם כיחידה נפרדת, אשר אליה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף של הבית המשותף בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות ככל שיש בה מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה (ככל שקיים), מחולק בשטח כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה כולל מרפסות מקורות ומחסנים.
- ד. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף של הבניין, כולל ניקיון, תאורה, אחזקה שוטפת וכדו', יחולקו בין כלל הדירות שבבניין באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הדירה כולל מרפסות מקורות ומחסן הצמוד לה (ככל שקיים) מחולק בשטח כלל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים והוראה מתאימה תירשם בתקנון הבית המשותף.
- ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי בכפוף ליתר ההוראות דלעיל ולהלן והוראות הסכם המכר, דרכי הגישה לבניין ולחניות, הגיגון וחדרי האשפה יהיו רכוש משותף של כלל הדירות שיבנו בבניין וזאת כל גם כל שטח אחר המסומן בתשריטים המצורפים להסכם המכר כרכוש משותף של הבניין.
- ו. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות אחזקת מערכת כיבוי האש, הספרינקלרים, מערכת התאורה החיצונית ומערכת ההשקיה של שטחי הגיגון וכל מערכת אחרת שתהיה משותפת ותשרת את כלל הדירות שבבניין יחולו על חוכרי כלל הדירות שיבנו בבניין באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל מרפסות מקורות והמחסן הצמוד לה (במידה וקיים) מחולק בשטח כלל הדירות שבאותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים והוראה מתאימה תירשם בתקנון הבית המשותף.
- ז. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי חדר המדרגות, המעלית, הגג, לוביים קומתיים שבתחומי כלל הבניין וכל שטח אחר, אשר מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף של הדירות שבבניין, וכן כל רכוש אחר שנקבע ו/או יקבע ע"י המוכר שיהווה רכוש משותף של הדירות שבבניין, יהווה וירשם כרכוש משותף לכלל הדירות שבאותו הבניין והוצאות אחזקתו יחולו על חוכרי הדירות שבאותו הבניין בהתאם למור לעיל ולהלן בהסכם המכר. יודגש, הוצאות אחזקת הרכוש המשותף לכלל הדירות כאמור יחולו על חוכרי הדירות באותו הבניין באופן המתואר לעיל ולהלן אף אם דרך רישומו תהא שונה ואף אם ירשם כצמידות משותפת של דיירי אותו בניין.
- ח. בעת רישום הבית המשותף תירשם בתקנון הוראה מתאימה לפיה תינתן גישה ותהיה זכות מעבר לעובדי העירייה ו/או מי מטעמה במקרקעין ובבניינים לחדרי האשפה ולמתקני המחזור.
- ט. הודע לקונים כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתי הבלעדי, לבנות בשטח הפרוייקט ובכלל זה בשטח החניון מאגר/מים, צוברי גז, חדר/משאבות, חדר/גנרטור ומערכות טכניות אחרות. מאגר/מים אלו כמו גם חדר/משאבות, חדר/גנרטור, צוברי הגז והמערכות הטכניות השונות יהווה רכוש משותף של כלל הדירות בבניין. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי בשטח המקרקעין יבנו מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים, ביוב, מערכות תאורה, מערכת גז, צוברי גז, מערכות אחרות בין היתר כמפורט ברישום סעיף זה אשר ישרתו את הדירות שבבניין כולם ו/או חלקם והכל לפי החלטתו הבלעדית של המוכר ובכפוף להוראות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים, הביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה, הרשות המקומית והרשויות השונות.
- י. למען הסר ספק יובהר, החניות והמחסנים (ככל ויש) שבתחומי שטח המקרקעין שייכים באופן בלעדי למוכר ואינם מהווים רכוש משותף, המוכר יהיה רשאי למכור את החניות ואת המחסנים ולבצע בהם כל פעולה לפי שיקול דעתו הבלעדי. אחזקת החניות והמחסנים עצמם תחול לגבי כל חניה ומחסן על הדירה לה הוצמדה החניה ו/או המחסן, לפי העניין, ככל שהוצמדו לה חניה ו/או מחסן, למעט תחזוקת (תחזוקה- כולל תיקונים, ביטוח, הוצאות אחזקה, חשמל וכל תשלום אחר בקשר עמם) מתקני החניה המכניים ככל שיהיו ויוצמדו לקונים ספציפיים לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. תחזוקת מתקני חניה מכאניים ככל ויהיו תחול על כל חוכרי הדירות שבבניין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. האמור בסעיף זה כמו גם כל יתר הסעיפים בקשר עם חלוקת הרכוש המשותף והוצאות אחזקתו, כפופים לאישור המפקח על רישום המקרקעין, וככל שהוא לא יאושר יפעל המוכר בהתאם להוראות המפקח על רישום המקרקעין ולקונים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בקשר עם דרך הרישום וחלוקת הוצאות האחזקה ו/או כל נושא אחר הקשור בכך וברישום. למען הסר ספק יובהר כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חל מהרכוש המשותף לרבות בפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונתרו במקרקעין.
- יא. הודע לקונים והם מסכימים כי החשמל של המחסנים (ככל ויש) יוזן ממערכת החשמל המשותפת של הבניין והוצאות החשמל של המחסנים יחולו על כל חוכרי הדירות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף של הבניין.
- יב. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי יתכן ובאחת הדירות בכל קומה בבניין (כולל הדירה שנרכשת על ידם) ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת חילוץ מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון/דלת החילוץ בתוכנית המכר של הדירה בה הוא מצוי.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- יג. רישום בית משותף יעשה בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר דירות, אך המוכר יהיה רשאי לדחות את רישום הבית כ"בית משותף", באם תהיה קיימת מניעה ו/או עיכוב שמקורו בנסיבות שאינן בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומם במאמץ סביר, או שבגינם לא ניתן לבצע פעולת רישום הבית המשותף ו/או העברת הממכר על שם הקונים בתוך התקופה הנ"ל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי בגין רישום זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש במקרקעין ו/או בין המקרקעין כולם ו/או חלקם לחלקות אחרות ו/או תקופות בהם יהיו מסמכי הרישום אצל רשום מקרקעי ישראל ו/או המפקח על הרישום המקרקעין לצורך חתימתם ו/או סיבות אחרות שאין למוכר שליטה עליהן, תהינה סיבה מספקת לדחייה כנ"ל. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.
- יד. הודע לקונים כי על מנת שניתן יהיה לרשום את הבית המשותף יתכן כי יהיה לצורך בביצוע פעולות רישומיות מקדמיות קודם לרישום הבית המשותף ואשר על כן, ידחה מועד רישום הבית המשותף ותהליך רישומו ומנין תקופת הרישום הקבועה בחוק המכר דירות, יחל אך ורק לאחר הסדרת כל נושא זיקות הנאה ו/או זכויות המעבר ו/או זכויות השימוש ו/או כל זכות אחרת ו/או הערה אחרת אשר רישומם יידרש לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר בלבד ובהתאם להוראות הנחיות משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית עפולה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או המפקח על רישום הבתים המשותפים ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים מצהירים כי הבינו את תוכנו של סעיף זה והם נותנים הסכמתם לכך.
- טו. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהלן ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- טז. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו הקונים נותנים הסכמתם לכך, כי הרכוש המשותף לכל הבתים ו/או לבית מסוים לא יכלול:
1. מחסנים ו/או שטחים המיועדים לבניית מחסנים.
 2. משטחים המיועדים לחניית רכב ולחניית נכים. למעט החניות המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ככל שמסומנות.
 3. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, המרתפים, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים לא מרוצפים) וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה ועפ"י החלטתו הבלעדית של המוכר.
 4. מרפסות ומסתורי כביסה.
 5. על אף האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, שלא להוציא חלקים מהרכוש המשותף כאמור לעיל (כולו או מקצתו).
- יז. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף תירשם ותיקבע עפ"י הוראות דלעיל ולהלן ועפ"י הוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש ע"י המפקח על הבתים המשותפים ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית עפולה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי המוכר בגין דרך הרישום והקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל כל שינוי שידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.
- יח. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר המוכר הודע לקונים כי יתכן והשטחים המשותפים המשויכים ע"י החברה לבניין בו מצויה הדירה ירשמו כהצמדה משותפת לכל הדירות שבבניין ו/או בכל דרך אחרת ויתכן ולא יהיה לכל דירה בבניין חלק בשטחים אלו כמפורט לעיל והכל בהתאם להוראות המפקח על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי ו/או עיריית עפולה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהא להם כל טענה כלפי החברה בגין דרך הרישום של שטחים אלו בשל כל שינוי שידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.
- יט. בכל מקרה אחזקת השטחים המשותפים המשויכים עפ"י הוראות דלעיל ולהלן ועפ"י הוראות הסכם המכר באופן בלעדי לבניין בו מצויה הדירה, תעשה כך שהוצאות אחזקתו של הרכוש המשותף כאמור יחולקו בין כל הדירות שבבניין באופן יחסי בהתאם ליחס שבין שטח הדירה, כולל מרפסות מקורות ומחסן הצמוד הן (ככל שקיים) מחולק בשטח כלל הדירות באותו הבניין כולל מרפסות מקורות ומחסנים, וזאת אף אם הוא יירשם כהצמדה משותפת אא"כ יורה המפקח על רישום המקרקעין על דרך חלוקת הוצאות אחרת.
- יז. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן בהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או אופן חלוקת אחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקח על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שידרש ע"י המפקח על רישום הזכויות במקרקעין. הודע לקונים כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבית המשותף, ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים לדירות ובאופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי הדירות בפרוייקט, כפוף לאישור הרשויות ואישור המפקח על רישום המקרקעין. ככל דרך רישום זו לא תאושר ע"י המפקח על רישום המקרקעין ו/או כל רשום אחרת יבוצע הרישום עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים נותנים הסכמתם לכך ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין כל הקשור והנובע מכך בשל כל שינוי שידרש בדרך הרישום וקביעת חלוקת הוצאות אחזקת הרכוש הנ"ל בשל הנחיית מי מהגורמים המפורטים לעיל.
- כ. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרוייקט ו/או לרישום הפרוייקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרוייקט ובכלל זאת בניית פיתוח הרכוש המשותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרוייקט, בבניינים בפרוייקט, ברכוש

המשותף שבפרוייקט ובממכר, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרוייקט בין היתר ביחס לרכוש המשותף ככל שיהיה וביצוע על פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהו קיימים/ות בפרוייקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי הדירות בפרוייקט ו/או לטובת הבתים שבפרוייקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין ועל התשתיות והמתקנים שיותקנו בהם כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

כא. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או מתקנים ומערכות שבפרוייקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית עפולה ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים בהתאם להנחיות מי מהם ו/או בהתאם להנחיות המפקח על רישום הבתים המשותפים בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרוייקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך כי על הרכוש המשותף אשר מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף יבנו מתקנים שונים ויותקנו מערכות שונות לשירות הבנין ו/או חלק מהדירות שבבנין ו/או חלקות סמוכות ו/או בניינים סמוכים.

כב. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות הפקח על רישום הזכויות במקרקעין.

כג. הקונים מסכימים באופן בלתי חוזר שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניהן, ארונות חשמל וההסתעפויות למיניהן, מערכות טכניות למיניהן, צינורות למיניהן, מעבים וכו' השייכות ו/או משמות גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבנין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או חלקות אחרות יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף לבנין ו/או בממכר ו/או בשטח הצמוד לממכר ו/או בשטח בן יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד גישה כל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף.

כד. המוכר יהיה רשאי לרשום שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם אשר יחולו בהתאם להוראות התב"עות החלות על המקרקעין ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שידרש לפי שיקול דעתו, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי נכסים אחרים ולהטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקני ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרוייקט ו/או לשימוש הדירות שבפרוייקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת ולקונים לה תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

כה. הודע לקונים כי בחלקה יכול ויבנו בין היתר, חדר משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדר חשמל/גנרטור, צובר גז (להלן: "המתקנים") והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיף 9.5 כבי לעיל ובכל מקום אחר בהסכם זה בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף הוראות מתאימות בקשר למתקנים אלו ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך למתקנים אלו.

כו. הקונים נותנים בזה את הסכמתם לכך שהחברה תציב במקרקעין, אף לאחר מסירת החזקה בדירות לקונים, על חזית הבנין, שלטים פרסומים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתה של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם תחול על המוכר.

כז. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי לשם קיום ההוראות דלעיל ולהלן והוראות הסכם המכר.

כח. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתווספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלם ולעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתו הבלעדי, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין.

כט. הקונים נותנים בזה הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר בכלל ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן בהסכם המכר, כולל באמצעות יפוי כח לפי הוראות הסכם המכר.

הערות כלליות ואזהרות

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
- 2.
3. המפרטים נכתבו בהתאם לתקנים ולתקנות ואין אנו אחראים להלכה דתית.
4. הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש במידות (גובה/רוחב) על פי הדין.
5. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה (כלולה בחוזה הרכישה של הדירה). תשלומים עבור מקדמת גז, בדיקת מכשיר, הרכבת מונה וחיבורו, השתתפות יחסית במרכז האספקה וריכוז מונים, פיקדון עבור ציוד מושאל לרבות ווסת מונה, מס קניה- יחולו וישולמו ע"י הקונה במעמד התקשרותו עם חברת הגז אליה יופנה ע"י המוכרת סמוך למועד מסירת הדירה.
6. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
7. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
8. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
9. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין הדיירים המחוברים לאותה אנטנה (באחריות הדיירים).
10. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
11. גבולות המגרש, הפיתוח החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
12. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
13. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
14. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
15. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
16. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. במידה ויהיו מחסנים.
17. מיקום צוברי גז/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
18. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
19. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית.
20. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

21. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרונולט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
22. במקום בו צויין שימוש ביותר מסוגר חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי תכנון אדריכל החברה, או החברה.
23. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלקה 3. למניעת ספק יודגש כי החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
24. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
25. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
26. לצורך מעבר תעלות מיוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
27. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
28. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
29. קבלן ניקיון- במידה והנכם מכניסים קבלן ניקיון, יש להקפיד על שימוש מינימאלי במים. הצפת הדירה במים בכמויות גדולות עלולה לגרום לנזקים
30. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכאניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
31. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
32. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
33. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, ובכל בזכות השימוש והשטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. גופים אלו והחברה יהיו פטורים מתשלום מיסי ועד בית.
34. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
35. אוורור מכני (וונטה): באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שירות ו/או בחדר אמבטיה ו/או בחדרי רחצה יופעל במקביל לנקודת הדלקת מאור + השהיה 5 דקות.
36. כלי רכב בחניה תת- קרקעית ועילית - על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/גובה, רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול מימדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה למימדי רכבו.
37. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

38. בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים שלא בהסכמת המוכר העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים בדירה/בניין בהתאם למפורט בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. ביצוע פעולות או שינויים במרכיבים המפורטים בתוספת לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 שלא בהסכמת החברה ישחרר את החברה מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים בקשר עם מרכיבים אלו.
39. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלטקרומכניות, ככל שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכ"י יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
40. במהלך תקופת הבדק והאחריות מחויב הרוכש באמצעות הנציגות במסגרת ביטוח המעלית בבניין לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהו.
41. למען הסר ספק, מוסכמת כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי שלא תהיה לקונה כל טענה/תביעה/דרישה בגין בחירות הקבלן מהאופציות שעומדות לרשותו בהתאם למפרט
42. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
43. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 18.11.2018 - 41], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
44. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

הקונה

תאריך

המוכרת

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.

מקרא

מ"ר - מטר מרובע

מ"א - מטר אורך

פריט - פריט אחד בודד

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נושא	תכולה	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, הכל כמוגדר במפרט זה.	1,000 ₪ 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	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
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	750 ₪ ליחידה

הקונה

תאריך

המוכרת