

מפרט
לפי מהדורה 12 – 11.12.2017

שם האתר :	"פרויקט אלינור" – טבריה המושבה
דירה מטיפוס :	5 חדרים (4 חדי' + ממ"ד)
שם הדגם :	N1
קומה :	9
דירה מס' :	36
חניה מס' :	
מס' הבניין :	3

בין : יובלים אלום – נט בע"מ ח.פ. 515945640

ת.ד. 3008 עפולה

טל : 04-6407111

פקס : 04-6596136

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין : _____ (להלן "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך : _____

א.

פרטי זיהוי

1. **ישוב:** טבריה רחוב: טבריה המושבה בית מס': 3
- 1.1 חלקה 167
- 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': 36 קומה: 9
4. **בדירה:** מבואה, חדר דוור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרזודור, מטבח, חדר אמבטיה, ח. רחצה הורים, חדר ארונות, מרפסת שרות 1 מרפסת שמש ו/או שטחי גינון פרטיים. בדירות 4,5,5 חדרים נוסף גם ח. שירותי אורחים ומזווה. והכל בהתאם לתשריט.
5. **שטח הדירה**
 - (א) **שטח הדירה הוא:** _____ מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
 - (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:** _____ מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** _____ מ"ר.
 - 6.2 **חניה תת קרקעית בשטח:** _____ מ"ר (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
 - 6.3 **מחסן דירתי בשטח:** _____ מ"ר;
 - 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 בתכנית המכר.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן,** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית 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.

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"):** הרצל רפאלי **טלפון:** 052-3271750 **פקס:** 04-6405764 **כתובת:** הרב לוי 12 עפולה **דואר אלקטרוני:** herzel@bezeqint.net
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 801,802,803,804: מספר דירות למגורים: 36; בבניין אין דירות שלא למגורים.

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	כיניו או תיאור קומה
	ח. משאבות ומאגרי מים / מדרגות / חניות / מחסנים	----	קומת מרתף - 01
3 דירות גן. מתחם החניה	מגורים / מבואה (לובי כניסה) / חדרים לשימוש כלל הדיירים; <u>חדר עגלות אחר: צובר גז</u>	3	קומת כניסה \ קרקע
	מגורים / מערכות טכניות / חדר מדרגות / מעלית	4	קומות טיפוסיות 1-6
	מגורים / מערכות טכניות / חדר מדרגות / מעלית	3	קומות 7-9
קולטי שמש	גג משותף / מערכות טכניות	----	קומת גג
		9	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.

1.3 מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: סגור ומוגן

1.4 מעליות: יש; מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: בהתאם למספר קומות; מספר נוסעים לכל מעלית: 8,13 מעלית שבת: יש. מהירות המעלית: 1.0 מ"ש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81; פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא; קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים, על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה 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: קונבנציונאלי.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי חישובי המהנדס שיטת הבניה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי בהתאם לדרישות המתכננים. חומר: קלקר 3 ס"מ 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: קלקר 3 ס"מ+ריעות 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- ע"פ התנאים בהיתר הבניה

2.6.2 טיח חוץ: טיח חוץ צמנטי/אקרילי/שליכט באגר/שפכטל חוץ- משולב עם חיפויים אחרים ע"פ התנאים בהיתר הבניה;

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 בשיפולים כדוגמת הריצוף + טיח וצבע 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

- 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: חומר: מתכת צבועה.

2.8.6 עליה לגג: יש .

2.9 מבואה (לובי) קומתית .

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה(שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה: משקופי הדלתות. יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה או תקרה מונמכת. ריצוף: אבן נסורה/פורצלן. גמר תקרה: טיח+ סיד סינטטי

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

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

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 : I + דלת במידות : לפי החלטת אדריכל

2.11 מרתף חניה : יש

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 ירוק" מטעם 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: יש;

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 דיוור + מבואה	בלוקי בטון /או בלוק בטון תאי /או בטון מזוין	טיח+צבע אקרילי תקרה: טיח+סיד סינטיטי.	גרניט 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 וקירות- טיח+צבע אקרילי
חדרי שינה	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
פרוזדור	כנייל	כנייל	כנייל	ראה הערה 1
חדר אמבטיה	בלוק בטון /או בלוק עמיד למים	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2
חדר רחצה הורים	בלוק בטון /או בלוק עמיד למים	חלק עליון גמר טיח + צבע אקרילי	כנייל	ראה הערה 2
מרפסת שירות (פינת כביסה)	כנייל	כנייל	כנייל	
מרפסת דיוור (שמש) או גינה	כנייל	בהתאם לחיפוי החיצוני	כנייל	ראה הערה 1, קירו- בהתאם לתשריט במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים
*מחסן	כנייל	טיח + צבע אקרילי	כנייל	גרניט פורצלן/טרצו מידות אריח עפ"י בחירת מוכר
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות פיקוד העורף	בהתאם לפיקוד העורף+צבע אקרילי	כנייל	משמש חדר שינה
מרפסות	גמר קירות כדוגמת כלל החזיתות. מעקה			

			אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית
--	--	--	--

*באם יוצמד על פי חוזה מכר

בדירות 5 חדרים:

מזווה	בלוקי בטון ו/או בלוק בטון תאי ו/או בטון מזוין	טיח+ צבע אקרילי תקרה טיח+ סיד סינתטי	כנ"ל	כנ"ל
שירותי אורחים	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל

הערות והבהרות לטבלה:

אריחים לריצוף – כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה. ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R-9, רצפת חדרי רחצה R-10, רצפת תא המקלחון R-11. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגוזה) 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 החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

1. סוגי הריצוף: לכל מערכות החדרים בדירה: גרניט פורצלן במידות: 60/60 ס"מ. ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש: לבחירת הדייר אריחים במידות 33/33, 33/25, 45/45 ס"מ.

2. חיפוי קירות – יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה הרלוונטיות.

חיפוי קירות עד לגובה קו המשקוף דלת החדר לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח+צבע אקרילי

מידות 30/60, 25/33 המוכר יהא רשאי להציע בהסכמת קונה אריחים במידות דומות וכן במידות 20/50, 33/33 ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חיפוי קירות בחדר שירותים כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה- טיח + צבע אקרילי

3. לכל אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות ריצוף ו-3 גוונים מכל סדרת התואמים לגוונים שכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית (LAPPATO). כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' 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.

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

5. הקירות, הרצפות והנזקים באזורים רטובים ייאתמו 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, 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 בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) מאבן טבעית או פולמרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופי עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח 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' בעובי 17-18 מ"מ לפחות, וגב הארון יהיה מעץ דיקט בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות סנדוויץ' MDF. 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. ביחידות הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.
אורך מזערי של ארונות מטבח	האורך המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מ 3.5 מ"מ בדירת 2-2.5 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 חיפוי: פורמייקה/פוסטפורמינג וידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
גווני הציפוי לארונות המטבח	סוגי הציפוי וגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: ציפוי חיפוי: המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ציפוי פנימי: גוון לבן.

<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, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור</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, 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 הגישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. לדירות ג'גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.</p>	<p>מרפסת שירות</p>

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

דלתות חלונות ותריסים דירות 4 חדרים:

תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							ציר רגיל	דלת ביטחון-הערה 3	1 כ-100/210	דלת כניסה
	גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	1 300/235 בקומות ז'-ט 280/235				כנף על כנף	אלומי	1 ויטרינה כ-260/220	חדר דיור
	גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	2 כ-120/115 כ-50/115	כנף על כנף	אלומי	כ-120/115 כ-50/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	יחידת הורים
	גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	1 כ-120/115	כנף על כנף	אלומי	כ-120/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	חדר שינה
	נגרר לכיס	פח אלומיניום מוקצף	1 כ-100/100	ציר רגיל	אלומי מזוגג	1 כ-100/100	ציר רגיל פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ-70/200	משמש חדר שינה ממ"ד - שינה
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-120/115				מטבח
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ-60/115	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-75/210	רחצה הורים
				אווורר מכני			תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	רחצה כללי
	גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	כ-150/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-150/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-85/210	מרפסת שירות

דלתות חלונות ותריסים זירות 5 חדרים:

:

תריסים				חלונות			דלתות				
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	חדר	
							ציר רגיל	דלת ביטחון-הערה 3	1 כ-210/100	דלת כניסה	
גלילה חשמלי+מנגנון ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 300/235 בקומות ז-ט 280/235				כנף על כנף	אלומי	1 ויטרינה כ-220/260	חדר זיור	
גלילה חשמלי+גיבוי ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	2 כ 300/253 כ 280/235				כנף על כנף	אלומי	2 ויטרינה כ 300/235 כ 280/235	פינת אוכל	
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	2 כ-115/120 כ-115/50	כנף על כנף	אלומי	כ-115/120 כ-115/50	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-210/85	יחידת הורים	
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-115/120	כנף על כנף	אלומי	כ-115/120	ציר רגיל	הערה 2	1 כ 85/210	חדרי שינה	
נגרר לכיס	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	1 כ-100/100	ציר רגיל	אלומי מזוגג	1 כ-100/100	ציר רגיל פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ-200/70	ממ"ד – משמש חדר שינה	
				כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס. לפי הנחיות הג"א							
				כנף על כנף	אלומי	1 כ-115/120				מטבח	
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ 60/115	ציר רגיל	הערה 2	1 כ 85/210	מזווה	
				נטוי קיפ	אלומי	1 כ-115/60	תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-210/75	רחצה הורים	
				אורור מכני			תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-210/85	רחצה כללי	
				אורור מכני			תפוס פנוי ציר רגיל	הערה 2	1 כ-210/75	שירותי אורחים	
גלילה ידני	פח אלומיניום מוקצף	אלומי	כ 150/115	כנף על כנף	אלומי	1 כ-115/150	ציר רגיל	הערה 2	1 כ-210/85	מרפסת שירות	

הערות והבהרות לטבלה:

<p>חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקן 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 ברובח מעל 2.5 מ' יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.</p> <p>(ז) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.</p>	<p>1. חלונות ותריסים</p>
<p>דלתות כניסה לחדרים תהיינה לבודות בהתאם לתקן הישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה, עמידות למים ויכלול 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 יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר דלתות בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיעות 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" וצהר/צו-אור בכנף הדלת. המוכר יציג בפני הקונה לפחות 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, לגוון דלתות אשר אחת מהן היא בגון לבן.</p>	<p>2. דלתות פנים</p>
<p>דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.</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, בעלת דרגת עמידות בתני סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044.</p>	<p>5. דלת יציאה לגינה</p>

1 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

מיקום מיתקן	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	שירותי אורחים (דירות 5 חדרים)	מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות בס"מ	קערה בודדת במידות 40/60 או קערה כפולה במידות 80/46 לפי בחירת דייר	-----	-----	-----
קערת רחצה	סוג	חרס/סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה	-----	-----	-----
קערת רחצה	מידות בס"מ	50/40	50/40	כ 40/20	-----
קערת רחצה	סוג	ראה סעיף 3.3	ראה סעיף 3.3	ראה סעיף 3.3	-----
קערת רחצה	מידות בס"מ	לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	-----
אסלה	סוג	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס-זו-כמותי בעל קיבולת הדחה	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס-זו-כמותי בעל קיבולת הדחה	חרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה	-----

	ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385	דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י ת"י 1385			
	----	____170/70____ אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.		-----	מידות בס"מ	אמבט/מקלחת
	----	אקרילית		-----	סוג	
	סוללה פרח מיקס	סוללה פרח מיקס גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה פרח מיקס גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	סוללה פרח מיקס נשלף עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור
	----	סוללה מיקס מהקיר ראה סעיף 3.6.8	-----	-----	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
	----	-----	-----	-----	סוג	מקלחת ראש קבועה
	----	-----	סוללה מהקיר ראה סעיף 3.6.6	-----	סוג	סוללה למקלחת
	יש-----	-----	-----	-----	-----	הכנה לחיבור למכונת כביסה
	יש-----	-----	-----	-----	-----	הכנה לחיבור מייבש כביסה
	-----	-----	-----	-----	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (משולב בחיבור וניקוז כיור)
	-----	-----	-----	-----	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. שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

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

- 3.6.3 **סוללות:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות ת"י 1385.
- 3.6.4 קערת מטבח תותקן בהתקנה שטוחה
- 3.6.5 **הכנה למדיח:** תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- 3.6.6 בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.
- 3.6.7 **הכנה למייבש כביסה:** מעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזמנת חשמל
- 3.6.8 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף
- 3.6.9 משטח המקלחת לא יפחת מהמידות כל פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.
- 3.6.10 **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;
- 3.6.12 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה וכיור נטילת ידיים, אמבטיה, מקלחת
- 3.6.13 **ברז גינה:** כן ביציאה לחצר וביציאה למרפסת.
- 3.6.14 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.6.15 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי, **דלוחין:** פלסטי ו/או מתכת, **שפכים:** פלסטי
- 3.6.16 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.17 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.
- 3.6.18 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל - בדירה

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	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 טלפוניה/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				פרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף
מטבח	1	4	2	3		מיקום, 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 מחולף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	

ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר	
חדר שינה (משני ילדים)		3	1	1		
חדר רחצה/חדר אמבטיה	(מוגן מים)		1	1	1. בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון	(בית תקע לתנור)
שירותים			1		הכנה לנקודת אורור מכני+מפסק היכן שנדרש	
מרפסת שירות	(מוגן מים)		1	2		בדרגת הגנה IP 44 למכונת כביסה ומייבש
מרפסת שמש	(מוגן מים)		1	1	כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני	
מחסן			1	1	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו	
מסתור כביסה				1		(פקט) הכנה למוגן

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 טלויזיה תקשורת וטלפון"- 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודות טלפוניה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלויזיה- 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"
- 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 דירתי-** המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- 3.7.10 **נקודת התקשורת-** תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
- 3.7.11 **נקודת חשמל לדוד שמש:** כן.
- 3.7.12 **גודל חיבור דירתי:** תלת-פאזי: 25X3 אמפר. בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40X1 אמפר.
- 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 מפוצל:** 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 במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול 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 מפוצל/לים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- בכל אחד מחדרי הדירה (למעט חדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב מוגן יבוצע ניקוז מחוץ לחדר
- 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: 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: אין; יציאה לגינה מחדר: אין.
- 6.2.5 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.6 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.
- 6.2.7 ריצוף קומת עמודים מפולשת: חומר - אבנים משתלבות.
- 6.2.8 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:
- 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
(ציינ 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: אָן ;
- 9.1.2 קומה מפולשת: אָן. מספר קומות מפולשות: אָן
- 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: 2 ;
- 9.1.8 גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: כמות: אָן
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אָן ;
- 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 לחוזה 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 התב"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 שיבנה 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 כל 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, 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 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 כל 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 כי חדר המדרגות, המעלית, הגג, לוביים קומתיים שבתחומי כל 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 המחסן.
- ט. הודע לקונים כי בכוונת החברה, והכל לפי שיקול דעתי הסביר ובכפוף להוראות הדין, לבנות בשטח הפרוייקט ובכלל זה בשטח החניון מאגר/מיס, צוברי גז, חדר/י משאבות, חדר/י גנרטור ומערכות טכניות אחרות. מאגר/מיס אלו כמו גם חדר/י המשאבות, חדר/י הגנרטור, צוברי הגז והמערכות הטכניות השונות יהווה רכוש משותף של כלל הדירות בבניין. כן הודע לקונים כי בשטח המקרקעין יבנו מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מיס, 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 של המוכר ובכפוף להוראות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המיס, 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 הסביר. 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, הוצאות אחזקה, חשמל וכל תשלום אחר בקשר עמם) מתקני החניה המכניים ככל שיהיו ויוצמדו לקונים ספציפיים לפי שיקול דעתו הסביר 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 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 כי החשמל של המחסנים (ככל ויש) יזון 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 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.

- 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 שהוכח על יד המוכר כי מקורו בנסיבות שאינן בשליטתו של המוכר והוא לא יכול היה למנוע את קיומם.
- יד. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ולהלן ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- טו. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו הודע לקונים, 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 בקומות הכניסה, מרפסות גג (כולל שטחים לא מרוצפים) וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה ועפ"י החלטתו של המוכר.
 4. מרפסות ומסתורי כביסה.
 5. על אף האמור לעיל, יהיה המוכר רשאי לפי שיקול דעתו הסביר, שלא להוציא חלקים מהרכוש המשותף כאמור לעיל (כולו או מקצתו).
- טז. 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.
- יז. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר הודע לקונים כי יתכן והשטחים המשותפים המשוויכים 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.
- בכל מקרה אחזקת השטחים המשותפים המשוויכים 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.
- יח. 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 שיידרש 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 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 הסביר של המוכר.
- יט. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לפיתוח בפרוייקט ו/או לרישום הפרוייקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים אף לאחר מסירת החזקה בדירה לקונים, לרבות הזכות לתכנן ו/או 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 ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות 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 שיוקנו 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.
- כ. הודע לקונים 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 כי על הרכוש המשותף אשר מסומן בתוכניות המכר כרכוש משותף יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבנין ו/או חלק מהדירות שבבניין ו/או חלקות סמוכות ו/או בניינים סמוכים.
- כא. 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.

- כב. הקונים שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הבניון, בריכות למיניחה, ארונות חשמל וההסתעפויות למיניחה, מערכות טכניות למיניחה, צינורות למיניחה, מעבים וכי' השייכות ו/או משמות גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או חלקות אחרות יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף לבניין 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 הסביר 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 וזאת בכפוף להוראות הסכם המכר והדין.
- כג. 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 שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחות 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 לשימוש 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 ובלבד שלא תפגענה זכויותיו ש הרוכש בדירה על הצמודותיה.
- כד. 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.
- כה. הודע לקונים שהחברה תציב במקרקעין, אף לאחר מסירת החזקה בדירות לקונים, על חזית הבניין, 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 הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם תחול על המוכר. לאחר מסירת החזקה יהא רשאי לתלות אך ורק שלטים בגודל סביר הנושאים את שם המוכר ו/או לוגו המוכר, במיקום שאינו בשטחו של הקונה (בין היתר לא על גבי מרפסות חיצוניות של דירות) ובלבד שאין בשילוט כדי להפריע לשימוש הסביר של הרוכש בדירה ו/או ברכוש המשותף ובהתאם להוראות כל דין ו/או רשות. לאחר שנתיים ממשירת החזקה שנקבע לבניין בו מצויה בדירה, הדיריים יכולים להורות למוכר להסיר את השלט והמוכר יפעל כאמור כל ההוצאות השוטפות והאגרות בגין השילוט וכן בגין הסרתו יחולו על המוכר.
- כו. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף הוראות שידרשו, עפ"י שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ולהלן והוראות הסכם המכר.
- כז. הודע לקונים 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 הסביר ובכפוף להוראות המכרז והדין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הנו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין.
- כח. הקונים 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.

הקונה

תאריך

המוכרת

הערות כלליות ואזהרות

- 1.
2. הפרשי מפלסים – בין חדרי רחצה, ממ"ד, ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש בגובה לפי כל דין
3. הכנה לאספקת גז: הכנת צנרת עד לדירה ובתוך הדירה
4. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.

5. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן .
6. מיתקן לאנטנות תקי (מס' 3) תשי"ע-2010
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799 : מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
7. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום. גבולות המגרש, הפיתוח החלקים הצמודים, וגבולות האגף, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
8. 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.
9. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם העקרוני מסומן בתכנית המכר
10. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
11. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
12. מיקום צוברי גז/מיכלי גז לאספקת גז מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
13. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
14. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, אולם לא תיגרם פגיעה או הפרעה לתליית הכביסה .
15. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
16. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרונוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
17. 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.
18. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
19. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
1. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע
- 20.
21. 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.
22. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], 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.

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.

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 :

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.	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