

"מפרט"
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973
מתאריך

נספח א' לחוזה בין אגם תבור יזמות ובניה בע"מ ח.פ. 51-4823970

רח' עומרים 9, ת.ד. 20 אזור התעשייה עומר
(להלן: "המוכר" או "החברה").

לבין:

מר (נושא ת.ז.)
גב' (נושאת ת.ז.)
(להלן: "הרוכש")



פרטי זיהוי:

1. **ישוב אשקלון רחוב**שכ' **אגמים**.
2. גוש רשום מס' 1466 חלקות : 20 (בחלק), 21 (בחלק), 54 (בחלק), 58 (בחלק)
גוש רשום מס' 1476 חלקה : 67 (בחלק)
3. לחילופין כאשר אין פרצלציה:
לפי תכנית מפורטת תמל/1022 מגרשים מס' 120, מס' 121, מס' 122, מס' 123 מתחם מס' 29
4. בעל הקרקע **רשות מקרקעי ישראל**;
5. הזכות שהקונה רוכש בדירה : **חכירה ו/או בעלות בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל**.
תקופת החכירה ל- 98 שנים החל מיום 20/8/18 ועד ליום 19/8/2116
6. מגרש מס' : 121 דירה מס' : 3 טיפוס בנין מס' 1
7. קומה : 1
8. בדירה : חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, ___3_ חדרי שינה, ממ"ד דירתי (כלול במס' החד' בדירה), חדר רחצה, חדר אמבטיה, פרוזדור, מרפסת שירות עפ"י תשריט המצ"ב.
אחר: לפי תוכנית מכר בדירת 3 חד' חדר אמבטיה בנפרד + חדר שירותים בנפרד.
9. **שטח הדירה**
שטח הדירה הוא מ"ר המחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לענין זה:
(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר ללא 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) שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
(ד) מרפסת שירות :
בדירת 3 חד' ומעלה – שטח נטו לא יפחת מ-3 מ"ר ולא יעלה על 4.5 מ"ר, רוחב מינימאלי בין קירותיו לא יפחת מ-1.5 מ"ר
בדירות בנות פחות מ-3 חד' יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה ופתח גישה לתלית כביסה חיצונית.
(ה) שטח חדר שינה בדירה לא יפחת מ-9 מ"ר.

- (ו) שטח חדר שינה הורים לא יפחת מ- 11 מ"ר.
 (ז) רוחב מינימאלי בין קירות חדר שינה הורים לא יפחת מ- 3 מ"א.
 (ח) שטח סלון ופינת אוכל לא יקטן מ-
 20 מ"ר בדירת 3/3.5 חד' .
 21 מ"ר בדירת 4/4.5 חד' .
 22 מ"ר בדירת 5 חד' .
 בחדר רחצה : מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין.
 (ט) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
 (י) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
10. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- א. מרפסת שמש לא מקורה בשטח של מ"ר
 ב. חניה מס' ____ . בהתאם לתשריט המצ"ב ובהתאם למיקום שיקבע ע"י החברה .
 ג. מחסן דירתי² : יש (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 ד. מחסן² בשטח של מ"ר . בהתאם לתשריט המצ"ב
 ה. מרתף דירתי³ אין ;
 ו. גג מוצמד לדירה : אין
 ז. גינה מוצמדת לדירה בשטח של ____ מ"ר (לדירות גן בלבד)
 ח. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח) : --

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חימונית לדירה; כהגדרתה במפרט: רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו.
 2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 4. שטחה של החצר הצמודה לדירת הקרקע כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; וכולל את שטחו של המשטח המרוצף וכל האלמנטים המצויים בחצר.
11. סטיות קבילות: הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.
12. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) שאוול יסקי – טלפון-03-5603404, פקס: _____
 כתובת: _____
 שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): _____ טלפון- _____, פקס _____, כתובת: _____

תאור הפרויקט :

ב. תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

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

בבניין עוברים לכל אורכו דרך התקרות בתוך הדירות, המחסנים והשטחים הציבוריים צינורות מי גשם, שופכין ודלוחין בקטרים שונים,

1. תאור הבנין ו/או הבניינים שיבנו בפרוייקט

1.1. **רב משפחתי – בניה רוויה :**

בפרוייקט מחיר למשתכן יבנו 94 יח"ד למשתכן.

ו- 41 יח"ד ימכרו בשוק החופשי.

מגרש מס' 120 ייבנו 4 בניינים ובסה"כ 60 דירות למגורים.

בכניסה מס' 1 יבנו 15 יח"ד

בכניסה מס' 2 יבנו 15 יח"ד

בכניסה מס' 3 יבנו 15 יח"ד

בכניסה מס' 4 יבנו 15 יח"ד

במגרש מס' 121 ייבנו 2 בניינים ובסה"כ 25 דירות למגורים.

בכניסה מס' 1 יבנו 12 יח"ד

בכניסה מס' 2 יבנו 13 יח"ד

במגרש מס' 122 ייבנו 2 בניינים ובסה"כ 25 דירות למגורים.

בכניסה מס' 1 יבנו 12 יח"ד

בכניסה מס' 2 יבנו 13 יח"ד

במגרש מס' 123 ייבנו 2 בניינים ובסה"כ 25 דירות למגורים.

בכניסה מס' 1 יבנו 12 יח"ד

בכניסה מס' 2 יבנו 13 יח"ד

בפרוייקט ו/או במגרשים אין דירות שלא למגורים.

טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבית וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	מספר קומות	כינוי או תיאור קומה**
		אין	אין	חניון תת קרקעי
	מגורים			בקומת קרקע
הריצוף בבניין יהיה נגד החלקה וזאת בהתאם לדרישת התקן הישראלי למניעת החלקה				
	מגורים	3	1	קומה קרקע
	מגורים	3	1	קומה 1
	מגורים	3	1	קומה 2
	מגורים	3	1	קומה 3
	מגורים	3	1	קומה 4
	מגורים	3	1	קומה 5
	מגורים	3	1	קומה 6
	מגורים	3	1	קומה 7
		----		סך הכל דירות למגורים
			-----	סך הכל קומות

הערות: והכל כמפורט בתוכנית ההגשה שהוגשה לעיריית אשקלון.

1.2. **חדרי מדרגות- יש**

1.3. אפיון כל חדר מדרגות: פתוח/סגור מקורה/ מוגן/ לא מגיע לגג/ מוגן

1.4. מעלית: יש. מובהר, כי המעלית תשרת את דיירי כל הקומות בבניין בסה"כ עד 7 קומות.

היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס.

גישה למעלית מכל דירה, מכל קומה בבניין.

מס' המעליות יקבע בהתאם למס' בני האדם הגרים בבנין –

7-3 קומות לפחות מעלית אחת ל- 6 נוסעים.

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות.

מהירות המעלית 1 מ' / ש'

קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים.

על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא.

רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהא צבועה בצבע סופי צופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

1.5. עמדת שומר: אין

2. חומרי הבנין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבנין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבנייה: (טרנזי-מתועש / קונבנציונאלי / אחר)

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר **בטון** עובי **כ- 20 / 15** ס"מ; שיטת הבנייה: **יצוק במקום**;

בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): חומר **פלציב או שו"ע** עובי **0.6** ס"מ.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: **בטון / רביץ / אחר** (לפרט): עובי **כ- 20 / 15** ס"מ;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר עובי **5** ס"מ.

גמר תקרה טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר בהתאם להנחיות פק"ע + צבע אקרילי.

2.4. גג הבנין: בטון, חומר: **בטון** עובי **כ- 20** ס"מ;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: **קלקר** עובי **5** ס"מ.

2.5. קירות חוץ: חומר **בטון / או בלוקי איטונג**. עובי **כ- 22** ס"מ (לא כולל חיפוי אבן). שיטת הבנייה: **קונבנציונלי**;

2.6. גמר קירות במרפסות: כדוגמאת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמאת החזית.

2.7. בחדרי רחצה: הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים ע"י היצרן או מבלוק בטון.

2.8. גימור קירות בבניה קונבנציונאלית יהיה:

2.8.1. חיפוי עיקרי: בהתאם לתנאים בהיתר בניה.

2.8.2. חיפוי אחר: טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

2.9. קירות ומחיצות הפנים בדירות יהיו עשויים: חומר: **בטון / או בלוק בטון / בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס או לוחות גבס**

בתנאים להלן:

עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"מ לפחות.

רוחב הפרופילים 70 ס"מ לפחות.

בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינראל).

מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה:

2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרוימת), או לחילופין:

לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה 1,000 ק"ג/מ"ק לפחות.

פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן / ספק הלוחות.

יצרן / ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

בבניה רוויה כאשר קירות החוץ מבוצעות בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של

קירות אלה תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי.

הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.

2.10. חדרי מדרגות:

2.8.1. מדרגות: חדר מדרגות פנימי: חיפוי הקירות יהיה בשיפולים (פנלים) כדוגמאת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.2. המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פוצלן או טרצו צמנט לבן + שיפולים תואמים.

2.8.3. מעקה: לפי החלטת החברה.

- 2.8.4 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.**
- 2.8.5 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח + סיד סינטטי.
- 2.8.6 עליה לגג - : יש/אין.
- 2.11. **מבואה (לובי) קומתית** – יש.
- 2.9.1 גימור קירות פנים : חיפוי קשיח דוגמאת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן , לפחות עד לגובה משקופי הדלתות . מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.9.2 גמר תקרות הבנויות : בטיח וסיד סינטטי .
- 2.9.3 ריצוף מבואה : מאבן נסורה או גרניט פורצלן .
- 2.9.4 בכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה :**
- 2.10.1 יש.
- 2.10.2 ריצוף : יש. חומר : אבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
- 2.10.3 גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמאת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן , לפחות עד לגובה משקוף דלת כניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי .
- 2.10.4 גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית .
- 2.10.5 דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת , בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.10.6 תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון הבניה ות"י 816 .
- 2.10.7 בחזית הבניין יותקן מסי בניין חיפוי ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.10.8 במבואה הראשית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית/ חדרי מדרגות , מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

עבודות גמר :

- ריצוף בנין המגורים יהא נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין המגורים יהא עפ"י התנאים בהיתר בניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון תקנים ישראלי.

3. תאור 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 תקרת הבטון בפרוזדור : לא פחות מ 2.5 מ' ;
- גובה חדרים : לא פחות מ 2.5 מ' ;
- 3.2. מרתף – אין ;
- 3.3. **טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה**

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	הערות
מבואה	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
חדר דיור	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
פינת אוכל	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף (משמש כחדר שינה)	בטון	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי ובהתאם להנחיית פיקוד העורף	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
פרוודור	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
מטבח	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' עד לגובה 60 ס"מ גמר תקרה טיח + צבע אקרילי. במידה והתנור אינו BI חיפוי קירות תואם מאחרי התנור וסביבו גובה 1.5 מ' מעל הריצוף	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
חדר רחצה הורים	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' לפחות עד לגובה קו משקוף הדלת גמר תקרה טיח + צבע אקרילי	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 33 * 33 , 45*45 , 25*33 המידה תהא בהתאם לדרישת הדייר
חדר אמבטיה	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' לפחות עד לגובה קו משקוף הדלת גמר תקרה טיח + צבע אקרילי	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 33 * 33 , 45*45 , 25*33 המידה תהא בהתאם לדרישת הדייר.
חדר שרותים (במידה ויש)	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי / בלוקי גבס /לוחות גבס	חיפוי קירות קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.5 מ' ומעל חיפוי טיח + צבע אקרילי	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 33 * 33 , 45*45 , 25*33

מרפסת שירות	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי /בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי בכל החד' גמר תקרה טיח + סיד סינטטי בכל החד'	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 60 * 60
מחסנים (בדירות אשר הוצמד להן מחסן בלבד)	בטון/בלוקי בטון / בטון תאי /בלוקי גבס /לוחות גבס	גמר קירות טיח + צבע אקרילי בכל החד'. גמר תקרה טיח+ סיד סינטטי	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר
מרפסת שמש		גמר קירות טיח + צבע סינטטי	אריחי גרניט פורצלן סוג א'	גודל הריצוף 33 * 33 , 45*45 , 25*33 המידה תהא בהתאם לבחירת הדייר

הנחיות למילוי הטבלה:

- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

** חומר קירות: בלוקי בטון/בלוקי בטון / בטון תאי/ בלוקי גבס /לוחות גבס ..

** גמר קירות כל החד' בדירה: טיח + צבע אקרילי

** גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי

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

** ריצוף: בכל מערכות החדרים יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60/60. מובהר, כי הריצוף בדירה ובבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 (חדרי מגורים R 9), (חדרי רחצה R 10), (רצפת תא מקלחת R 11).

** לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות 1 מהם בגוון בהיר נייטרלי.

לפחות 1 מהסדרות יהא בגימור מבריק חלקית (LAPPATO)

** המוכר יציג לקונה בחירה של 2 גוונים רובה(למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר על ידי הקונה.

** הריצוף יכלול שיפולים בגובה 7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

** לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

** חיפוי קירות: סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). במידות 25/33 ס"מ 30/60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע,

בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות 50/20 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא שינוי במחיר הדירה.

חיפוי קירות בחדר/י רחצה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח + צבע אקרילי.

בחדר השירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

3.3 ארונות: ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן-

3.3.1 הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור,

הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהא כ- 60 ס"מ.

גובה סף עליון של משטח העבודה יהא 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 מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמאת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי

העניין, עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופך עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
משטח העבודה במטבח יהא לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהא בהיר ניטרלי.
מבנה ארון המטבח התחתון יהא בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן-

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 18-17 מ"מ לפחות

גב הארון יהא מעץ לבוד (דיקט) בעובי 6 – 5 מ"מ לפחות.

דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
הארון יכלול: יח' מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביח' הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמאת מגייק קורנר או ש"ע.

האורך המזערי של המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

מידות ארונות מטבח: דירת 2 חד' – 2.5 חד': סה"כ 3.5 מ"א

דירת 3 חד' ו- 4 חד': סה"כ 5 מ"א.

דירת 4.5 חד' ומעלה: סה"כ 6 מ"א.

בדירת 4.5 חד' ומעלה-, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהא 2 מ"א.

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן-

(1) הארון יהא רציף והמשכי ללא פינות.

(2) גובהו של ארון עליון יהא 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות.

ניתן שגובה ארון עליון יהא 60 ס"מ ובתנאי שפתחות הארונות העליונים תהא כלפי מעלה (מגוון כלפה).

(3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

(4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהא בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא

להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים

החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

סוגי הציפוי וגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר

המוכר, כמפורט להלן:

ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן

ואחד מהם בגוון בהיר נייטרלי.

ציפוי פנימי: גוון לבן.

ארון מטבח עליון: אין

3.3.2 חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לאורך כל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת

BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל

הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

3.3.3 **בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה** (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או

סיבית עמידה במים ברמה P 5 לפי תקן EN 310. הארון יהא תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור..

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השרות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלית באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהא 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 הכביסה יהא מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ.

לדירות גן/גג: מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.

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

בכל התקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

מסתור כביסה: בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבנין.

מפלס עליון של המשטח יהא נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

מרפסת השרות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:

למרפסת השרות יהא פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהא גישה ישירה למתקן לתליית כביסה. הפתח יהא סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ- 75 ס"מ.

למרפסת השרות תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תנאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.

הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה - ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד על השני).

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירת והזנת חשמל.

הכנות למכונת כביסה לרבות נק' מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים				חלונות			דלתות			חדר
סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף / נגרר / כיס / חשמלית (אחר)	חומר שלבים	חומר מסגרת (עץ, אלומי / מתכת / אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כע"כ / נגרר / כיס (אחר)	חומר (עץ) / אלומי / מתכת (אחר)	כמות ומידה	סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף (להלן- כע"כ) / נגרר / כיס (אחר)	חומר (עץ/ אלומי / מתכת / אחר)	כמות ומידה	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	דלת פלדה (ביטחון)	1 90/205	כניסה
גלילה חשמלי עם מנגנון פתיחה ידני,	פח אלומי	אלומי	1 260/210	נגרר כ.ע.כ	ויטרינה מסוג אלומי מזוגג	1 260/210				חדר מגורים
גלילה חשמלי	פח אלומי	אלומי	1 140/100	כ.ע.כ	אלומי עם זיגוג כפול	1 140/100	רגילה	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
--	--	--	--	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 פק"ע 100/100	רגילה	דלת פלדה, אטומה, באישור פק"ע	1 70/200	חדר ממ"ד (משמש כחדר שינה) ע"פ תקנות פקע"ר
כ.ע.כ	פח אלומי	אלומי	1 100/100	גרירה	פלדה נגרר בהתאם להוראת פיקוד העורף העדכני	1 פק"ע	-	-	-	
גלילה חשמלי	פח אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי עם זיגוג כפול	1	רגילה	עץ	1 80/205	חדרי שינה
--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	פינת אוכל
--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	פרוזדור
גלילה חשמלי	פח אלומי	אלומי	-1- 120/100	כ.ע.כ	אלומי עם זיגוג כפול	1 120/100	---	---	---	מטבח
-	-	-	-	קיפ	אלומי מזוגג	1 70/100	רגילה	עץ	1 70/205	חדר רחצה – הורים
-	-	-	-	-----	---	---	רגילה	עץ	1 70/205	שירותי אורחים
-	-	-	-	קיפ	אלומי מזוגג	1 50/100 +אורור מאולץ	רגילה	עץ	1 70/205	חדר אמבטיה
כ.ע.כ ו/או גרירה	פח אלומי	אלומי	1 160/100	כ.ע.כ ו/או גרירה-	אלומי מזוגג	1 160/100	רגילה	עץ	1 70/205	מרפסת שרות

-	-	-	-	-	-	-	רגילה	דלת פלדה	1 80/205	מחסן
---	---	---	---	---	---	---	-------	----------	-------------	------

דלת הכניסה לדירה – דלת מגן פלדה 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, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומס' דירה.

משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.

דלת הכניסה תהא בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :

דלתות הכניסה לחדרים : תהיינה לבודות לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה, הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.

כנף הדלת תהא עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת – (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיכוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהא עמיד למים.

בחדרי אמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

דלת יציאה לגינה תהא בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044.

גוון דלתות הפנים יהא בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר את מהן היא בגוון לבן.

חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים מ-2 לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.

בחדר הדוור יורכב ארגו תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזהה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה בלבד לכף רשת אחת.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהא בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

הערה: יתכנו שינויים במיקום, לפי דרישת והחלטת אדרי' הבניין והיועצים הטכניים בחברה. מידות הפתחים המצוינות לעיל **בס"מ** הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטריים

מיקום מיתקן	מטבח	חדר מקלחת הורים	חדר אמבטיה	שירותי אורחים	אחר	הערות	
						מידות	מבטח
קערת מטבח בהתקנה שטוחה לבחירת הקונה	מידות	--	--	--	--	קערה בודדת 40/60	
	סוג	--	--	--	--	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט / נירוסטה	
קערת מטבח כפולה לבחירת הקונה	מידות	--	--	--	--	80/46	
	סוג	--	--	--	--	חרס / חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/נירוסטה	
קערת רחצה	מידות	40/50- מותקן בארון האמבטיה	40/50- מותקן בארון האמבטיה	--	--	--	
	סוג	חרס	חרס	--	--	--	
	מידות	--	--	--	--	--	
	סוג	--	--	--	--	--	
אסלת שירותים	מידות	--	--	--	--	--	
	סוג	מונובלוק	מונובלוק	מונובלוק	מונובלוק	מונובלוק	
אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 ס"מ הומוגני	מידות	70/170	--	--	--	--	
	סוג	אקרילי	--	--	--	--	
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח	תוצרת ודגם	דגם מיקס - פרח ציפוי כרום ניקל	דגם מיקס - פרח ציפוי כרום ניקל	דגם מיקס - פרח ציפוי כרום ניקל	דגם מיקס - פרח ציפוי כרום ניקל	דגם מיקס - פרח ציפוי כרום ניקל	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	סוללה	--	--	--	--	
מקלחת ראש קבועה	סוג	--	--	--	--	--	
סוללה למקלחת	סוג	--	אינטרפון	--	--	--	
כיור נטילת ידיים -	--	25/40 ס"מ	--	--	--	-----	
הכנה לחיבור למכונת כביסה. ההכנה למכונת הכביסה תהא כוללת חיבור לניקוז	--	--	--	--	--	--	
הכנה לחיבור מייבש כביסה	--	--	--	--	--	--	
הכנה לחיבור מדיח כלים הכוללת ברז, הכנה לביוב ולסיפון קערת המטבח	--	--	--	--	--	יש	
נקודות גז לבישול	--	--	--	--	--	יש	
נקודות גז לחימום	--	--	--	--	--	--	
נקודות מים בגינה (בדירות הגן)	--	--	--	--	--	יש	

הערות :

האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפנינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגולוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל
אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דוד כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חכמים, יוצגו לרוכש לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה, ועומדת בדרישות ת"י 1385

בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ. הכנה למדיח כלים כולל כרז והכנה לחיבור ביוב ולסיפון קערת המטבח בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיוור נטילת ידיים ולמעט אסלות. **תא המקלחת** לא יפחת מהמידות עפ"י הוראות כל דין העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 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 ס"מ.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: יש. הכנה למייבש כביסה ומעבר 4 " בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים כולל תריס הגנה משקולת בסגירה.

3.6.2 **מים חמים: מערכת סולרית**: יש / אפך;

אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מביניהם-

ביח' דיור בת חדר אחד דוד בקיבול 60 ליטר.

ביח' דיור בת שניים או שלושה חד' דוד בקיבול 120 ליטר.

ביח' דיור בת 4 חד' ויותר דוד בקיבול 150 ליטר.

דוד חשמלי;

מיקום הדוד: **ייתקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה**;

3.6.4 **נק' מים בחצר**: יש. ביציאה לגינה יותקן ברז דלי, ברז אחד לדירה (לדירות גן בלבד)

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: **יש/ אפך** מובהר,

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים **פקסגול/או SP** דלוחין **PVC** שופכין **PVC ו/או גבריט**. לצנרת גלויה יש לבצע

סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקיר.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח **או בחדרים**: יש / אפך

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:

	נק' טלויזיה; נק' תקשורת נק' טלפון סה"כ 3 נק'	בית תקע כח במעגל נפרד	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע רגיל	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	
- פעמון + לחצן אינטרקום - מפסק תאורה - לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפונים/טלויזיה				1	1	כניסה לדירה או מבואה
תוכנן תריס חשמלי-תוספת נק' חשמל להפעלת התריס	1	1		3	2	חדר דיור ופינת אוכל
בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות + מחלף				1	1	פרוזדורים
מיקום בתי התקע יהא מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה		3 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	2	4	1	מטבח
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	חדר שינה עיקרי (הורים)
לפי תקנות פקע"ר	1	1		3	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
	1	1		3	1	חדר שינה משני (ילדים)

חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1	1 (בית תקע לתנור)	בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י תכנון.
שירותים	1			הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)	1		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד השיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו
מסתר כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן	

מתקני חשמל :

(21) מתקני החשמל הגדרות :

- א. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
 - ב. בית תקע רגיל – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
 - ג. 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.
 - ד. נקי טלויזיה תקשורת וטלפון – 3 נקי, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקי טלפוניה, נקי תקשורת – בין מחשבים, נקי טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי דין.
 - ה. נקודת מאור- נקי לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:**
- ו. שקעים, מפסקים, ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגנים מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראלים.
 - ז. נקי התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקי ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
 - ח. בלוח החשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 - ט. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25X3 אמפר, בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי 40 X 1.
 - י. בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקי תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למיקום המתוכנן לכיריים, הנקי תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5, הנקי תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
 - יא. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
 - יב. מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל : בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל המשתנים. המערכת תכלול: יח' מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יח' תקשורת לשידור אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותה בצורה ברורה. הצג יותקן בסמוך לדלת הכניסה/ במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7.1 מדרגות : נקודת מאור - 1 ;

לחצני הדלקת אור 1.

3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון : סוג רגיל צליל זמזם

- 3.7.4 מפסיקי זרם : סוג. **שקטים** תוצרת **וינסבורד, זגם פרפקט**
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה כולל סגירה : **יש** : מיקום : **באזור הכניסה לדירה**. בלוח החשמל והתקשורת יהיה **שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד**.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : **כן**
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : בדירה הכוללת עד 2 חד' יהיה גודל החיבור הדירתי חד פאזי, **בדירת 3 חד' ומעלה תלת פאזי X.25 3** אמפר .
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : **כן**, פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין . יש למקם את נקי' האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה .
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : **אין** מיקום : **אין**
- 3.7.10 מיתקנים אחרים (פרט) **אין**

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : **אין**. **בכל דירה תבוצע הכנה בלבד למזגן מיני מרכזי** אחת; סטנדרטית תלת – פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים כלהלן :
- 4.2 מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
- 1 ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום למאייד ועד המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד $3 * 2.5$, ניקוז המאייד למחסום ריצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח כבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- 2 התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
- 3 מיקום ההכנות יהא בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- 4 התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
- 5 מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- 6 מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
- 7 ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 8 בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי רחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. 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.
- 9 בחדרי שרות, בחדרים סניטרים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שרות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 10
- 4.3 מזגן מפוצל : **יש** / **אין** / קירור וחימום / **הספק** :
- 4.4 מזגן דירתי **יש** / **אין** .
- 4.5 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי : **אין** / **יש** / **הכנות בלבד**.
- 4.6 **בחדרי המקלחות והאמבטיה** תבוצע נקי' לתנור חימום הכוללת שקע מוגן .
- 4.7 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : **אין**
- 4.8 קונבקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : **אין**
- 4.9 חימום תת רצפתי : **יש** / **אין**.
- 4.10 מיתקנים אחרים **אין**

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש / אין.
5.2 מערכת גלאי עשן יש / אין.
ע"פי חוות דעת כיבוי אש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 חניה צמודה לדירה; יש (לפי תוכנית). לפחות חניה אחת לדירה חניית במקום אחר (לפרט): אין.
6.1.2 גמר פני החניה – אבנים משתלבות. גימור קירות פנים: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי.
6.1.3 גישה לחניה: מהכביש (פנימי).
6.1.4 מספר חניות לדירה: 1.
6.1.5 מיקום: מחוץ למגרש / בתחום המגרש / מרתף חניה / אחר (על פי סימון בתכנית מצורפת)

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות טבעית / אחר
6.2.2 משטחים מרוצפים: לפי תוכנית פיתוח מאושרת;
חומר גמר רצפת חניה: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / בטון מוחלק.
6.2.3 מערכת השקיה: בעלת ראש מערכת ממוחשב.
6.2.4 גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירת גן בלבד.
6.2.6 בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף: בשטח מינימלי של כ- 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.5 מ'.
6.2.7 מערכת השקיה בגינה דירתית: אין
6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר עפ"י היתר בניה ו/או אישור הרשויות.
6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; אבנים משתלבות.
6.2.10 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.
6.2.11 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין) ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה למונה גז מרכזי: יש =
7.1.2 צנרת גז ממכלל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש / אין. (נקודת גז במטבח)
7.1.4 נקי גז במרפסת: אין.

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש / אין.
7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש / אין.
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש / אין
7.2.4 גלאי עשן: יש / אין.
7.3 אורור מאולץ במרתפי חניה: יש / אין.
7.4 מערכת מיזוג אויר מיני מרכזית אחת: יש. הכנה בלבד
7.5 תיבות דואר: (תאר). ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין, ויהיו בעלות חזות אלומיניום לפי תקנון תכנון ובניה

ות"י 816.

7.6 מיתקנים אחרים: אין.

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש / אין; מונה מים ציבורי לבית: יש / אין; מונה מים לגינה: יש / אין.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש / אין;

8.3 **חיבור הבנין לרשת החשמל** בהתאם להוראות חברת החשמל;

8.4 **הכנה לחיבור הבנין לרשת הטלפונים**. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 **הכנה לחיבור הבנין לרשת תקשורת** (טלויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש / אין (ציין את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת (הכנה בלבד).

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש**: אין.

8.7 **פינוי אשפה**: לפי דרישת הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין.

9.1.2 קומה מפולשת: יש / אין;

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש / אין;

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש

9.1.5 מבואה (לובי) קומתי: יש

9.1.6 מבואה (לובי) קומתי פיר מעלית: יש

9.1.7 חדרי מדרגות: יש

9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 ממ"ק / מקלט: אין

9.1.10 חדר דוודים משותף: יש / אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחת לוויין קולטי שמש, דודים; מערכות קולטים, פאנל סולרי, משאבות סחרור 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). קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז העוברים בשטח הגינות הפרטיות.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 גישה אל המיתקנים השונים על הגג - אין

9.3 בית משותף:

מוסכם במפורש ומודגש כי:

(א) הקונה מסכים, כי אין לו עניין במספר הבניינים שיבנו ע"י החברה במקרקעין או במספר היחידות או הקומות בכל בניין או בפרויקט כולו, במספר הבניינים שיכללו בבית המשותף בו תיכלל הדירה (בחווה זה: "הבניין", "הבית", או "הבית המשותף") במיקום החניית או ביעוד של כל דירה או יחידה אחרת שתבנה על המקרקעין, ועל כל רשאים המוכר ורוכשי זכויות מאת המוכר, בכל עת וגם לאחר רישום זכויות החכירה בדירה על שם הקונה, ליזום הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה או לבקש מהרשויות המוסמכות היתרים לניצול נוסף או שונה מן הקיים היום או שיאושר בעתיד ובלבד שהדירה תבנה כאמור בחווה ולא יהיה בכך כדי לגרום מזכויות הקונה בדירה.

(ב) ידוע לקונה והוא מסכים, כי גבולות המגרש עליו מוקם הבית, העשויים להשפיע גם על שטח הרכוש המשותף, טרם נקבעו סופית, ויקבעו סופית לפי תוכניות הפרצלציה, כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות.

(ג) החברה זכאית לשריין לעצמה, או לאחרים מטעמה, את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שתוקנה למגרש ולבעלי הזכויות בו מפעם לפעם, ולנצלן בעצמה או באמצעות הבאים מכוחה, ובלבד שמדובר בזכויות בניה שמועד היווצרותן הינו לפני שהחברה מכרה את כל היחידות בבניין.

(ד) ידוע לקונה והוא מסכים, כי המוכר רשאי לרשום, לפי שיקול דעתו הבלעדי, זיקות הנאה, זכויות חכירה, הערות אזהרה ואחרות והוראות בתקנון ובצו רישום הבית המשותף כדי להבטיח זכויות דרך, מעברים, חניה ושימוש במיתקנים שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין, ביחס לכל חלקי הבית (לרבות חלקים המוצמדים לדירות), למעט דירות.

- (ה) החברה תבצע את רישום הבית המשותף לאחר ביצוע חלוקה וחלוקת משנה במקרקעין אם וככל שיידרש הדבר, בכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום ולאחר אכלוס הדירות, הכל כפי שיקבע על ידי ועפ"י שיקול דעתה.. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את הבניין כבית משותף או כחלק מבית המשותף. התחייבות ממפרט זה ל"בניין" הינה אך ורק לאגף זה בבית משותף רב אגפי, ככל שיירשם.
- (ו) בכפוף לזכויותיה של החברה לפי סעיף 6(ח), שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה יהא לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.
- (ז) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית כבית משותף יהא בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשי"ט-1969 על תקנותיו וצויו.
- (ח) בהעדר נציגות על, או נציגויות לבניינים שיוקמו על המקרקעין ו/או עד שתחלנה לתפקד, תוכל החברה (או מי מטעמה) למלא את התפקידים המיועדים לנציגויות כאמור לעיל על פי הוראות החוק, ואז יהא על הרוכש לשלם לחברה או למי מטעמה, עם דרישה, את חלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים המפורטים לעיל.
- (ט) ידוע לקונה והוא מסכים כי עם רישום הבית המשותף יהא רשאי המוכר להחיל ולרשום על הבית המשותף תקנון מיוחד המשנה את הוראות התקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט ו/או מוסיף עליה (להלן: "התקנון"). המוכר רשאי, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלא שיהיה עליו לקבל את הסכמת הקונה ו/או מי מדיירי ו/או בעלי היחידות בבניין, לכלול בתקנון הוראות כדלקמן:
- (1) כל חלקי הבית המשותף למעט אלה אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין, לא יהיו לרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעת המוכר.
 - (2) בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, עליות גג, קומות מפולשות, שטחי חוף מקורים, גינות, חניות לכלי רכב, חדרי אשפה, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.
 - (3) בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית. גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.
 - (4) על אף האמור בסעיפים לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסויימת.
 - (5) אם פורטו בחוזה, במפרט או בתשריט שטחים נוספים לדירה שלקונה תינתנה זכויות לגביהן (כגון: חניה, מחסנים, גינה וכו'), יוצמדו חלקים אלה לדירה או שתינתן לקונה זיקת הנאה או זכות חכירה ביחס אליהם לפי שיקול דעת המוכר, גם אם נאמר באותו מקום כי חלקים אלה יוצמדו/מוצמדים לדירה.
 - (6) המוכר רשאי לקבוע בתקנון כי שטחי ההצמדות לא יילקחו בחשבון שטח רצפתה של הדירה לצורך חישוב חלקה של הדירה ברכוש המשותף.
 - (7) הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרויקט או חלקם.
 - (8) חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהול של הרכוש המשותף (להלן: "דמי ועד הבית") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי, הקונה מצהיר ומאשר בזאת, כי המוכר לא יישא בהשתתפות בהוצאות החזקה ובדיק הרכוש המשותף בגין כל דירה שלא נמכרה ו/או טרם נמסרה החזקה בדירה לקונה, והקונה מתחייב לשאת ביחד עם יתר הדיירים בבניין בהוצאות הדרושות לשם החזקת הרכוש המשותף לרבות תחזוקה ובדיק. הוראות סעיף זה הן מעיקרי ההסכם.
 - (9) הוראות האוסרות לנהל בדירה עסקים האסורים על פי דין או שהקונה לא קיבל רישיון תקף לנהלם, והוראות האוסרות לנהל בדירה עסק או פעולה המקימים רעש לא סביר, גורמים לזעזועים או מפיצים עשן, ריחות, זוהמה, וכיוצא באלה.
 - (10) הוראות האוסרות על הקונה לקבוע שלטים אלא במקומות שנועדו לכך על ידי המוכר ועל פי הדין והאוסרות עליו להציג או לקבוע סימנים וחפצים בקירות החוף של הדירה ו/או הבית ולהניח מיטלטלין בשטחי הרכוש המשותף והוראות האוסרות הפרה והטרדה של יתר הדיירים בבית המשותף.
 - (11) הוראות האוסרות על הקונה, אף לאחר רישום הבית, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירה ובחזיתותיה (פתחים וחלונות) מבלי הסכמה מראש ובכתב של המוכר או של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרשיונות הדרושים על פי כל דין.
 - (12) הוראות המזכות את המוכר לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך מימוש זכויות המוכר על פי החוזה, ללא צורך בהסכמת הקונה.
 - (13) הוראות בדבר השירותים והפעולות הכלולים באחזקת וניהול הבית המשותף.
 - (14) למען הסר ספק, יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים לצורך מערכות המשמשות את הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות

השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועת הקרקע למעבר כבלים. כמו כן, יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.

(15) ירשמו לזכות ולחובת המגרש/החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זיקות הנאה למעבר ולשימוש ככל שיידרש לרבות בגין השבילים והדרכים המשותפים, לשטחים טכניים משותפים ו/או יקבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.

(16) זכויות מעבר ושימוש- החברה תהיה רשאית לקבוע ו/או לרשות לזכות ולחובת המגרש/החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זכויות מעבר ושימוש ו/או זיקות הנאה למעבר ולשימוש לטובת אחרים ו/או לחובתם ו/או לקבוע הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.

הערות:

1. סוג א' לפי סיווג של אותו יצרן או תוצרת חוץ.
2. אין החברה אחראית לחומרים שיסופקו על ידי הקונים ו/או יותקנו ע"י הקונים.
3. שטח החצרות הצמודות לדירות קרקע כוללות את שטחו של המשטח המרוצף וכל האלמנטים המצויים בחצר.
4. שטח החצרות הצמודות לדירות הקרקע כולל את עובי הקירות המקיפות את החצר הצמודה.
5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית כמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות. המערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות אולם לא תהיה פגיעה בתפקוד. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
6. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכלל דין.
7. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

"הרוכש"

"החברה"

נספח זיכויים

הערות	זיכוי	יח' / מ"א	פריט	נושא
	1000 ש"ח / מ"א	מ"א	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	ארון מטבח
	750 ש"ח ליחידה	יח'	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד . חובה לבצע משקוף בפתח.	דלת כניסה למרפסת שירות
	200 ש"ח ליחידה	יח'	סוללה למים בחדרי רחצה : כיור אמבטיה ומקלחת	סוללה למים
	125 ש"ח ליחידה	יח'	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	בית תקע
	75 ש"ח ליחידה			נקודת טלפון