

מפרט

לפי חוק המכר דירות התשל"ג- 1973

צו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון) התעס"ח 2008 התשע"ה 2015

תפארת רמלה

לוגו פרויקט

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי:

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

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

- סעיף 1:** תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2:** חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3:** תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4:** מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5:** סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6:** עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7:** מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
 - סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6: תיבות דואר.
 - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8:** חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9:** רכוש משותף.
 - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
 - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
 - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
 - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

נספח א'	מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב'	הערות כלליות

מפרט המכר

נספח לחוזה

בין: _____ ח.פ. _____ (להלן: "המוכר/ת" או "החברה")

לביין: _____ ת.ז. _____

(להלן יחד או לחוד: "הרוכש" או "הקונה") _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי הקרקע

- יישוב: רמלה רחוב: טרם נקבע בית מס': טרם נקבע.
 - גוש מס': 4358 חלקות מס': 226 (מגרש 112), 227 (מגרש 111), 228 (מגרש 101), 230 (מגרש 106), 231 (מגרש 102), 233 (מגרש 103), 234 (מגרש 107), 235 (מגרש 109), 236 (מגרש 104), 239 (מגרש 105) (מספרי המגרשים הינם לפי תכנית המתאר, כהגדרתה בחוזה המכר ו/או כל מגרש נוסף ו/או אחר שיווצר בהתאם לתוכנית החדשה, כהגדרתה בחוזה המכר).
 לחלופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס': אין.
- בעל הקרקע: החברה.
 הזכות שהקונה קונה בדירה: בעלות.
 - שם המחכיר: אין.
 - תקופת החכירה: אין. תחילת תקופת החכירה: אין.
- דירה מס': _____
- בדירה:

מס' בניין	מס' קומה	מס' חדרים	דגם / טיפוס	תיאור הדירה
1-7, 9-10, 13	קרקע	4	דירות גן: B4, C4	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוודורים, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה הורים), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותי אורחים, חצר דיור.
	1-8	4	A4, B4, C4	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוודורים, 1 חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותי אורחים, מרפסת דיור (שמש).
	1-9	3	A3	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוודורים, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת דיור (שמש).
	1-8	5	A5	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוודורים, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מקלחת), חדר שירותי אורחים, חדר שירות, מרפסת דיור (שמש).
	9-10	5	דירת דופלקס: PC5	מפלס כניסה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוודורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מקלחת), חדר שירותי אורחים, מרפסת דיור (שמש). אחר: מדרגות פנים.
	9-10	5	דירת דופלקס: PB5	מפלס עליון: פינת משפחה, חדר שינה הורים, 1 חדר שינה, חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת דיור (גג).

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

מפלס כניסה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרזדור/ים, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותי אורחים, מרפסת דיור (שמש). אחר: מדרגות פנים. מפלס עליון: פינת משפחה, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת דיור (גג).	דירת דופלקס: PA5	5	9-10
מפלס כניסה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרזדור/ים, 1 חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותי אורחים, חדר שירות, מרפסת דיור (שמש). אחר: מדרגות פנים. מפלס עליון: חדר שינה, פינת ארונות, חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מרפסת), מרפסת חדר שינה (גג), מרפסת דיור (גג).	דירת דופלקס: PA6	5	9-10

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמפורט בתוכנית המכר והוא מחושב לפי כללים אלה:

- א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה -
 1. "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
 2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 - ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה, שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 - ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
 - ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "**תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)**").
 6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
 - 6.1 **מרפסת שמש בשטח:** כמפורט בתכנית המכר. **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** כמפורט בתכנית המכר.
 - 6.2 **חניה מקורה:** אין/יש. בשטח: ככל שנרכשה חניה, שטחה יהיה 12 מ"ר לפחות (יש לצרף תכנית שטח החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - מיקום החניה ייקבע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ויסומן בתכנית המכר לאחר קבלת היתר הבניה).
 - 6.3 **מחסן דירתי:** יש, בשטח, *בגודל ובמיקום* שיקבעו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן - שטח, גודל ומיקום המחסן יקבעו עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה והמחסן יסומן בתכנית המכר לאחר קבלת היתר הבניה).
 - 6.4 **מרתף דירתי:** אין.
 - 6.5 **גג מוצמד לדירה:** לדירות דופלקס (גג) בלבד. **בשטח** כמפורט בתוכנית המכר.
 - 6.6 **חצר/ גינה מוצמדת לדירה:** בדירות גן - קרקע בלבד. **בשטח:** כמפורט בתוכנית המכר.
 - 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).
- הערות לחישובי השטחים:**

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה, שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן 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 חצר/ גינה** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
 - 4.1 שטח הגינה/החצר המצוין בסעיף 6.6 הינו השטח כמוגדר להלן:
 - 4.1.1 בדירות גן, בבניין רב משפחתי: שטח הגינה/ החצר הינו שטח הקרקע הנתחם בין צידם החיצוני של קירות החוץ של הדירה, לבין צידם החיצוני של קירות בנויים בגינה ובגבולותיהם. גדרות המפרידות בין גינות/החצרות המוצמדות לדירות שונות יחושבו במחצית עוביין (בשטח הגינה נכללים גם שטחים מרוצפים).
 - 4.1.2 מובהר שהמונח "גינה/חצר" מתייחס לשטח לא מגונן וללא רשת ומערכת השקיה, לרבות שטחים שמעל תקרות המרתפים עם עובי מילוי מוגבל.
7. **סטיות קבילות:**
 - הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
 - א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה, ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה 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:** אלף בית אדריכלים (להלן: "האדריכל") **טלפון:** 04-8882408
פקס: _____ **כתובת:** שדרות הרואה 18 חיפה **דואר אלקטרוני:** _____
9. **שם האחראי לתכנון השלד:** _____ (להלן "המהנדס") **טלפון:** _____
פקס: _____ **כתובת:** _____ **דואר אלקטרוני:** _____

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 הרשמי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1 רב משפחתי, אחר:

במגרש _____: אגף מס' _____ הינו 1 מתוך _____ אגפים, שהחברה מתכוונת לבנות על חלקה מס': _____,

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

ואשר החברה רשאית, על פי שקול דעתה הבלעדי ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שיבנו על חלקה מס' _____ כבית משותף רב-אגפי. במפרט זה תאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2. מס' דירות למגורים בבניין: 47 יח"ד באגף א', 20 יח"ד באגף ב'.

1.3. טבלה מס' 1 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

מס' קומות / הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומת מתחם למפלס כניסה עליונה	קניו או תיאור קומה
קומה משותפת ל- 3 בניינים: 6, 7, 8 ל- 4 בניינים: 10, 11, 12, 13	חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, פירים גומחות וארונות למערכות, מערכות טכניות ו/או מתקנים טכניים לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.		1	מרתף 1-
1	מבואת כניסה, מגורים, מעברים, חדר/י מדרגות, מעליות, שטחי מסחר, חדר/י עגלות/אופניים, חדר/י אשפה, פירים גומחות וארונות למערכות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	2 אגף א' 2 אגף ב'		קומת כניסה קובעת לבניין
8	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, חדר/י מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	5 2		קומות טיפוסיות קומה 1-8
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, מעליות, חדר/י מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות	1 יח"ד + מפלס כניסה 4 יח"ד דופלקס 2 מפלס כניסה יח"ד דופלקס		קומה 9 (דופלקס פנטהאוז)
1	מגורים, מבואה קומתית, מעברים, חדר/י מדרגות, פירים גומחות וארונות למערכות לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות	מפלס עליון יח"ד דופלקס מפלס עליון יח"ד דופלקס		קומה 10 (דופלקס פנטהאוז)
	חדר מדרגות, טכני			קומת גג
	טכני			קומת גג עליון
11				סה"כ קומות למגורים
12				סה"כ קומות בבניין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4 לרבות שינויים במספר הקומות בבניין, מיקומן היחסי של הקומות בבניין ומספר הדירות בקומה ו/או בבניין, הכל על פי שקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם להוראות חוזה המכר ונספחיו.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1 באגף א', 1 באגף ב'.
אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג, מוגן.
עליה לגג עליון באמצעות סולם.

1.5. **מעליות: מספר המעליות:** 1 מעלית באגף א' 1 מעלית באגף ב'. **מספר תחנות לכל מעלית:** 11 - כמפרט בסעיף 1.3 מס' קומות בבניין,

מס' נוסעים לכל מעלית: 8. **פיקוד שבת:** יש.

1.6. **עמדת שומר:** אין.

2. **חומרי הבניין וחומרי גמר:**

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.1. **שלד הבניין:** שיטת הבניה טרומי/מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.

2.2. **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. **עובי:** 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה:** קונבנציונלי או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר:** עפ"י דרישות התקן **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.3. **תקרת קומה עליונה: חומר:** בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון. **עובי:** 15 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן. **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.4. **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי:** 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר:** עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.

2.5. **קירות חוץ: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי:** עד 35 ס"מ. **שיטת הבניה:** קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר:** עפ"י דרישות התקן. **עובי:** עפ"י דרישות התקן.

2.6. **גימור קירות חוץ:** עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו, אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.6.1. **חיפוי עיקרי:** שיש ו/או אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומ'. החיפוי משולב עם חומרים אחרים.

האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י דרישת הרשויות

2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי.

2.6.3. **חיפויים אחרים:** קרמיקה ו/או פסיפס ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני.

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג, **עובי:** 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. **בידוד אקוסטי** לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה עפ"י קביעת החברה.

2.8. **חדרי מדרגות:**

2.8.1. **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין עובי: עד 30 ס"מ. **בידוד אקוסטי למעליות** יבוצע עפ"י הוראות כל דין.

2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה,

חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף. גמר תקרה: טיח+ סיד סינטטי.

2.8.3. **מדרגות:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן. **שיפולים (פנלים)** כדוגמת המדרגות, **פסים מחוספסים כנגד החלקה. משטחים:** (פודסטים) בהתאם לחיפוי מדרגות.

2.8.4. **מעקה (תיאור):** מתכת ו/או בניו ו/או מאחז יד.

2.8.5. **עליה לגג:** יש, (תאר): דרך חדר המדרגות.

עליה לגג טכני עליון באמצעות מדרגות/ סולם כמסומן בתכנית.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**

ציפוי קירות מבואות קומתיים: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה, שיש או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקופי הדלתות.**

מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התיקרה.

תקרה: חומר גמר: טיח + סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.

ריצוף: פורצלן ו/או אבן נסורה (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה).

2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1. **גימור קירות פנים: חומר גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או שיש או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה.** מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי, עד גובה תקרה.

תקרה: חומר גמר: טיח + סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.

ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין:** יש, **מידות וחומר:** אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, מנעול עם לשונית לשימוש בשבת.

2.11. **מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף:** טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי. **חומר אחר:** אין. **גימור רצפת מרתף:** בטון מוחלק או אבן משתלבת.

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

3.1. **גובה הדירה:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד':

בחדרי מגורים: לא פחות מ – 2.50 מ'.

בחדרי שרות/מחסן: לא פחות מ – 2.05 מ'.

גובה פרוזדור: לא פחות מ – 2.05 מ'.

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.05 מ'.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף מחיר זיכוי למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה 1 הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת משפחה (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר/י שינה (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
ממ"ד - חדר שינה 2	בטון מזוין ו/או לוחות גבס	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. קרמיקה ו/או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.60 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר רחצה הורים (מקלחת), (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר שרותי אורחים (בית שימוש נפרד) (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.2 מ' לפחות. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שירות (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה אלומ' משולב עם זכוכית
מדרגות פנים (אם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר: צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	

מחסן (ככל שנרכש)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח+ סיד סינטטי גמר: סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ככל שנרכש ע"י הקונה
------------------	---	---	-----------------	----------------------	-----	---------------------------

הערות: גוון אריחים: לבחירת הדייר, מתוך 4 גוונים, שיוצעו עפ"י החלטת החברה.
3.2.1 **ריצוף בכל הדירה בגודל: כ- 60/60 ס"מ**, למעט: חדרי רחצה/

שרותי אורחים/ מרפסת דיור/ מחסנים.

ריצוף בחדרי רחצה/ שרותי אורחים/ מרפסת דיור **בגודל: כ- 33/33 ס"מ**
ו/או אחר עפ"י קביעת החברה. במחסנים עפ"י קביעת החברה.

3.2.2 **חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים ומטבח:**

אריחים במידות: ממבחר דגמים וגדלים שיוצגו עפ"י קביעת החברה לבחירה הדייר.

3.2.3 **שיפולים:** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

3.3 **ארונות:**

ארונות מטבח/חדרי רחצה: חומר ומידות - עפ"י מפרט של ספק המטבחים לבחירת הקונה מתוך הדגמים שיוצעו ע"י החברה.

3.3.1 **ארון מטבח תחתון: תיאור** גוף סנדוויץ'. **דלתות** סנדוויץ' ו/או M.D.F.

מידות ארון מטבח עליון + תחתון (כולל חלל למדיח): עפ"י המצוין בטבלה. כולל יח' בילדאין בגובה כ-2.10 מ' (כולל חלל לתנור) מדידה לאורך קירות.

טיפוס דירה	מס' חדרים	B.I	סה"כ אורך עליון+ תחתון+ BI
A3	3	יש	5.00 מ"א
A4, B4, C4	4	יש	5.00 מ"א
PA5, PB5, PC5	5	יש	7.00 מ"א
PA6	6	יש	7.00 מ"א

ציפוי חיפוי: פורמאיקה או מלמין או אחר. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין עפ"י קביעת החברה. **מדפים: חומר:** סנדוויץ'. **ציפוי:** פורמאיקה או מלמין.
משטח עבודה: חומר אבן מלאכותית כדוגמת "אבן קיסר" בלי קנט, מודבק לפי קביעת החברה, **כמות:** 1 (בחלקים). **מידות:** בהתאם לארון מטבח תחתון (מדידה לאורך קירות).
מחיר לזיכוי בעד ארון: אין.

3.3.2 **ארון מטבח עליון: חומר:** סנדוויץ'. **דלתות** סנדוויץ' ו/או M.D.F. **מידות:** ראה סעיף 3.3.1.
ציפוי חיפוי: פורמאיקה או מלמין או אחר. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין עפ"י קביעת החברה. **מחיר לזיכוי בעד ארון:** אין.

3.3.3 **ארונות אחריים:** יש, בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים, יח' ארון עם משטח וכיור אינטגרלי (עפ"י קביעת החברה). **תיאור ארונות:** מידות: כ- 0.80 מ"א.
ציפוי חיפוי: פורמאיקה/ צבע. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה או מלמין עפ"י קביעת החברה.
מחיר לזיכוי בעד ארון: אין.

גוונים: ארונות מטבח - 5 גוונים עפ"י החלטת החברה, לבחירת הקונה

משטח עבודה: 3 גוונים עפ"י החלטת החברה, לבחירת הקונה.

הערות לסעיף 3.3.1 :

א) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיה, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

3.4 מתקנים לתליית כביסה: יש, זרועות מתכת וגלגלים. **במידות:** 1.00 מ' לפחות.

לדירות הגן/ גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת.

מסתור כביסה (ככל וקיים) תיאור: אלמנטים אנכים/אפקיים חומר: מתכת/אלומיניום/GRC עפ"י קביעת החברה.
מידות: עפ"י קביעת המתכנן.

3.5. טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה *

טיפוס C4 דירת גן 4 חד', טיפוס C4 דירה טיפוסית 4 חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/210 1	כניסה
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220 1	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105 1	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 1	רגילה	עץ	כ - 80/205 1	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א נגרר לתוך כיס	אלומ' מזוגג	כ - 100/100 1	רגילה	פלדה	כ - 80/200 1	ממ"ד (ח. שינה 2)
				פלדה	אלומ' מזוגג	כ - 100/100 1				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 1	רגילה	עץ	כ - 80/205 1	חדר שינה 3
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110 1	רגילה	עץ	כ - 80/205 1	חדר רחצה כללי (אמבטיה)
-	-	-	-	אוורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 1	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	אוורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 1	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205 1	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס B4 דירת גן 4 חד', B4 דירה טיפוסית 4 חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/210	כניסה
גלילה + חשמלי + פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100	רגילה	פלדה	כ - 80/200	ממ"ד (ח. שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 3
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר רחצה כללי (אמבטיה)
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110	רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	אורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205	מחסן (ככל שנרכש)

טיפוס A3 דירה טיפוסית 3 חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/210	כניסה
גלילה + חשמלי + פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220	חדר דיור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100	רגילה	פלדה	כ - 80/200	ממ"ד (ח. שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100				
-	-	-	-	אורור מכני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר רחצה כללי (אמבטיה)
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110	רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס A5 דירה טיפוסית 5 חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/210	כניסה
גלילה + חשמלי מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100	רגילה	פלדה	כ - 80/200	ממ"ד (ח. שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 4
-	-	-	-	אזורור מכני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר רחצה כללי (אמבטיה)
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110	רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	אזורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
				כע"כ או אחר	אלומ' מזוגג	כ - 130/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שירות
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס PC5 דירת דופלקס 5חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/205 ¹	כניסה
גלילה + חשמלי מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220 ¹	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105 ¹	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100 ¹	רגילה	פלדה	כ - 80/200 ¹	ממ"ד (חדר שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100 ¹				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 4
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 180/220 ¹	פינת משפחה
-	-	-	-	אזור מכוני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס כניסה
-	-	-	-	אזור מכוני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס עליון
-	-	-	-	אזור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	אזור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
-	-	-	-	דרייקיפ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	-	-	-	מדרגות פנים
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205 ¹	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס PB5 דירת דופלקס 5חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/205 ¹	כניסה
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220 ¹	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 1 (הורים)
נגר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100 ¹	רגילה	פלדה	כ - 80/200 ¹	ממ"ד (חדר שינה 2)
				נגר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100 ¹				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 4
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 180/220 ¹	
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס כניסה
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס עליון
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מקלחת)
-	-	-	-	אורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	2	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220 ²	פרוזדורים
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205 ¹	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס PA5 דירת דופלקס 5חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/205	כניסה
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100	רגילה	פלדה	כ - 80/200	ממ"ד (חדר שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 3
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר שינה 4
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 160/220	
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 160/220	פינת משפחה
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס כניסה
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110	רגילה	עץ	כ - 80/205	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס עליון
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110	רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר רחצה הורים (מקלחת)
-	-	-	-	אזורר מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 220/240	פינת משפחה
גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 220/240	פרוזדורים
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110	-	-	-	מדרגות פנים
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפפה	כ - 80/205	מחסן (ככל שנרכש)

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

טיפוס PA6 דירת דופלקס 6חד'

תריסים				חלונות			דלתות			
פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	פתיחה	חומר	כמות	
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	פלדה	כ - 90/205 ¹	כניסה
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 240/220 ¹	חדר דיור
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105 ¹	-	-	-	מטבח
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 1 (הורים)
נגרר לתוך כיס	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	אלומ' מזוגג	כ - 100/100 ¹	רגילה	פלדה	כ - 80/200 ¹	ממ"ד (חדר שינה 2)
				נגרר לתוך כיס	פלדה	כ - 100/100 ¹				
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 3
גלילה	פח אלומ'	אלומ'	1	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 120/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 4
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שינה 5
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 190/220 ¹	
-	-	-	-	אורור מכני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה כללי (אמבטיה) מפלס כניסה
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר רחצה (מקלחת)
-	-	-	-	קיפ	אלומ' מזוגג	כ - 60/110 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מקלחת)
-	-	-	-	אורור מכאני מאולץ			רגילה	עץ	כ - 70/205 ¹	חדר שרותי אורחים (בית שימוש)
-	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 130/105 ¹	רגילה	עץ	כ - 80/205 ¹	חדר שירות
גלילה + חשמלי + מנגנון פתיחה ידני	פח אלומ'	אלומ'	1	-	-	-	כע"כ	אלומ' מזוגג	כ - 190/220 ¹	פרוזדור מפלס עליון
-	-	-	-	-	-	-	רגילה	מתכת ו/או רפה	כ - 80/205 ¹	מחסן (ככל שנרכש)

הערות לטבלה מס' 3:

- א. **יתכנו שינויים במיקום, צורה, גודל ואופן הפתיחה של חלונות, דלתות, תריסים לפי דרישת אדר' הבניין והיועצים הטכניים. מידות הפתחים המצוינות לעיל בס"מ הינם מידות בניה כמשמעותם עפ"י תקנות התכנון ובניה הכוללים חלקים קבועים ו/או מזוגים לתוכם יורכבו הפריטים המצוינים.**
- ב. **החלונות/ תריסים:** עשויים אלומיניום בגוון לפי קביעת האדריכל. אלומיניום הכוונה פח עם מילוי פוליאוריתן מוקצף לפי החלטת החברה.
- ג. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג עפ"י דרישות התקן.
- ד. **עץ בדלתות:** הכוונה לשני לוחות דיקט עם מילוי "כוורת", ציפוי חיצוני תעשייתי בגוון לבן + גוונים נוספים עפ"י החלטת החברה לבחירת הרוכש.
- ה. דלתות הדירה יכול ויוגבהו מעל הרצפה כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אויר.
- ו. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.
- ז. ביציאה למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה.
- ח. בחדרי רחצה/ שרות ללא חלון יינתן אוורור מכאני מאולץ.
- ט. **דלת כניסה: חומר:** פלדה גמר פורניר או צבע בתנור/ אחר, גוון עפ"י קביעת החברה. סוג נעילה: בטחון, סוגר מנעול.
- י. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ או דמוי עץ עם מילוי חלקי **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו ע"י הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).
- יא. **דלתות/חלונות,** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.
- יב. במסילות לכל החלונות הזהה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יג. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל. **נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- יד. סורגים בחדרים למעט ממ"ד ופתח חילוץ מחומר ברזל מגולוון בגוון עפ"י קביעת החברה.
- טו. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- טז. **דלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל. לפי הנחיות הרשויות.
- יז. **דלת מחסן** דלת פח ורפפות אוורור + מספור מתכתי מוברג.
- יח. **פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ ייתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/ תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יט. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטריים*

מפתת שרות/ אזור שרות בחדר אמבטיה	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים (מקלחת) (באם קיים)	חדר שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) (באם קיים)	מטבח	מיקום	
					מתקן	מיקום
				כ- 40/60 ס"מ /1 או כ-40/80 ס"מ	מידות	קערת מטבח התקנה שטוחה כיוור כפול/ 2 בודד
				אקרילי, נירוסטה	סוג	
				אין	זיכוי בש"ח	
	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3			מידות	קערת רחצה
	חרס	חרס			סוג	
	אין	אין			זיכוי בש"ח	
	לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן		מידות	אסלה
	חרס מונובלוק	חרס מונובלוק	חרס מונובלוק		סוג	
	אין	אין	אין		זיכוי בש"ח	
			כ- 25/40 ס"מ		מידות	כיוור נטילת ידיים מחוץ לחדר שירותי אורחים
			חרס		סוג	
			אין		זיכוי בש"ח	
	160/70 ס"מ	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)			מידות	אמבט/ מקלחת
	אקרילי	ריצוף משופע (מקלחת)			סוג	
	אין	אין			זיכוי בש"ח	
	פרח מיקסר	פרח מיקסר	פרח מיקסר	פרח מיקסר נשלף	תוצרת ודגם (א)	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
	אין	אין	אין	אין	זיכוי בש"ח	
	סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן				סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
	אין				זיכוי בש"ח	
		אין			סוג	מקלחת ראש קבוע
					זיכוי בש"ח	
		סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי.			סוג	סוללה למקלחת (3 דרך)
		אין			זיכוי בש"ח	
ברזי קיר למים חמים וקרים						הכנה לחיבור למכונת כביסה
						הכנה למייבש כביסה
				יש, כולל מים, וחיבור לדלוחין		הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)
				יש, כמפורט בסעיף 3.6.7		נקודת גז לבישול (הכנה)
						נקודת גז לחימום מים (הכנה)

***הערות** לטבלה מס' 4 :

א. סוללות

- כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר. תוצרת: מדג"ל או שו"ע
ב. גוון מיתקנים: לבן.
ג. הכנה למכונת כביסה כוללת חיבור קו דלוחין או שפכים.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** ברו דלי במרפסת דיור.
- 3.6.2 **מערכת סולארית:** אספקת מים חמים תהיה על פי הוראות הדין. התקנת המערכת תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי באמצעות מערכת סולארית ו/או משאבות חום ו/או שילוב של המערכות ו/או אחר עפ"י כל דין ובהתאם להחלטת מתכנן אינסטלציה.
א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן "קוצב זמן" - מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת")
ב. מיקום הדוד: מיכל האגירה (דוד) יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ו/או בחצר הצמודה לדירה ו/או בחדר טכני בקומת הדירה ו/או באזור שירות משותף בקומה ו/או אחר, הכל לפי היתר הבניה ולפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות הדין או מהמפורט להלן:
(1) יחידות דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
(2) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.
במקרה של מיקום מרוחק של דוד המים החמים יתכן ותותקן משאבת סחרור חשמלית לדוד המים החמים. במקרה זה, הפעלה וניתוק פעולת משאבה זו בעת צריכת מים חמים תעשה ע"י הדיירים באמצעות נקודת הדלקה שתותקן בתוך הדירה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה (למעט נטילת ידיים), אמבטיה, מקלחת. אחר: אין.
- 3.6.4 **ברז גינה:** בדירות גן בלבד, 1 ברו דלי.
- 3.6.5 **מונה לדירה:** הכנה בלבד (אם תדרוש הרשות המקומית, תזמין ותתקין החברה מונים באופן מרוכז ותחייב את הקונה בנוסף למחיר הדירה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין: פלסטי ו/או ברזל. שפכים: פלסטי ו/או ברזל.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה:** ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית: 1 נק' במטבח.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשיות ואילוץ תכנון

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

ג. נקודת מאור הדלקה כפולה				ב. בית תקע מאור				א. נקודת מאור קיר / תקרה				תיאור	מיקום
טור 4.ג	טור 3.ג	טור 2.ג	טור 1.ג	טור 4.ב	טור 3.ב	טור 2.ב	טור 1.ב	טור 4.א	טור 3.א	טור 2.א	טור 1.א		
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור		
											1	כניסה לדירה או מבואה	
							4				2	חדר דיור + פינת אוכל	
							2				1	פינת משפחה (אם קיים)	
											1	חדר שינה 1 הורים	
											1	פינת ארונות (אם קיים)	
							3					חדר/י שינה / ½ חדר (חדרון) (באם קיים)	
							+ 3 מתקן סינון				1	ממ"ד- חדר שינה 2	
											1	פרוזדורים (באם קיים)	
							3				1	מטבח	
											1 מוגן	חדר רחצה כללי (אמבטיה/מקלחת) (באם קיים)	
											1 מוגן	חדר רחצה הורים (מקלחת) (באם קיים)	
											1	חדר שירותי אורחים (בית שימוש) (באם קיים)	
											1	חדר שרות (אם קיים)	
											1 מוגן	מרפסת דיור/ מרפסת חדר שינה (באם קיים)	
											2 מוגן	מרפסת גג (אם קיים)	
											+ 1 מפסק מחליף	מדרגות פנים (אם קיים)	
											1	מחסן (באם נרכש)	

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
 יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

ו. בית תקע דרגת הגנה IP44				ה. בית תקע כח מעגל נפרד				ד. נקודת טלויזיה וכבלים				תיאור	מיקום			
טור 4.1	טור 3.1	טור 2.1	טור 1.1	טור 4.ה	טור 3.ה	טור 2.ה	טור 1.ה	טור 4.ד	טור 3.ד	טור 2.ד	טור 1.ד			טור 4.ד	טור 3.ד	טור 2.ד
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלויזיה	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלויזיה	
															כניסה לדירה או מבואה	
											1				חדר דיוור + פינת אוכל	
											1				פינת משפחה (אם קיים)	
															חדר שינה 1 הורים	
											1				חדר/י שינה 1/2 חדר (חדרון) (באם קיים)	
											1				ממ"ד- חדר שינה 2	
															פרוודורים (באם קיים)	
			2				3								מטבח	
			1				1 (הכנה לתנור (חימום)									חדר רחצה כללי (אמבטיה/ מקלחת) (באם קיים)
			1				1 (הכנה לתנור (חימום)									חדר רחצה הורים (מקלחת) (באם קיים)
															חדר שירותי אורחים (בית שימוש) (באם קיים)	
							2) 1 למכונת כביסה 1 למייבש (מוגן)									אזור שרות בחדר אמבטיה/ חדר שירות
							1 (פקט הכנה למזגן)									מסתור כביסה
			1												מרפסת דיוור/ מרפסת חדר שינה (באם קיים)	
			2												מרפסת גג (אם קיים)	
															מדרגות פנים (אם קיים)	
															מחסן (באם נרכש)	

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

ט. נקודת כוח				ח. נקודת טלפון פנים				ז. נקודת טלפון חוץ + הכנה לתקשורת מחשבים				תיאור
טור 4.י	טור 3.י	טור 2.י	טור 1.י	טור 4.ח	טור 3.ח	טור 2.ח	טור 1.ח	טור 4.ז	טור 3.ז	טור 2.ז	טור 1.ז	
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת כוח	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח תוספת	נקודת טלפון פנים	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח תוספת	נקודת טלפון חוץ	מיקום
							1					כניסה לדירה או מבואה
											1	חדר דיור ופינת אוכל
											1	פינת משפחה (אם קיים)
												חדר שינה הורים
											1	חדר/י שינה / חדרון (באם קיים)
											1	ממ"ד
												פרוזדורים (באם קיים)
			1									מטבח
												חדר רחצה כללי (אמבטיה/מקלחת) (באם קיים)
												חדר רחצה הורים (מקלחת) (באם קיים)
												חדר רחצה צמוד לחדר שינה (מקלחת) (באם קיים)
												חדר שירותי אורחים (בית שימוש) (באם קיים)
												מרפסת דיור/ מרפסת חדר שינה (באם קיים)
												מחסן (באם נרכש)

הערות לטבלה מס' 5 *

- א. **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- ב. **"בית תקע רגיל"(מאור)** – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל 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. **"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.
- ה. **"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- ו. **שקע מוגן**, מפסקים ותאורה במטבח, בחדר אמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
- ז. **נקודת התקשורת** – 2 נקודות מחשב.
- ח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- ט. מתקני חשמל בממ"ד – בהתאם להוראות פקע"ר.
- י. **מפסק מחליף בפרוזדור בהתאם לתכנון יועץ חשמל.**
- יא. שינויים/תוספות/זיכויים: אין.

- 3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן.
לחצני הדלקת אור: עפ"י קביעת המתכנן.
- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות:** אין. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות. **הדלקת אור במבואה קומתית:** יש. שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, לובי כניסה ומעברים נוספים. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי:** יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון:** סוג – זמזם. צליל – רגיל.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג: שקטים, תוצרת: עפ"י קביעת החברה.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש. **מיקום:** בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית, בארון תקשורת שקע כפול.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי:** יש. ראה סעיף 3.6.2.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה).
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** אין, מיקום: אין.
- 3.7.10 **מתקנים אחרים:**
- 3.7.10.1 הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3 .
- 3.7.10.2 התקן קוצב זמן להפעלת דוד שמש (טיימר "שעון שבת").
- 3.7.10.3 שעון שבת דירתי.
- 3.7.10.4 תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.
- 3.7.10.5 אוורור מכאני מאולץ עפ"י הנחיות יועץ מז"א.
- 3.7.10.6 תשתית טעינת רכב חשמלי – ראה סעיף 8.8 להלן.
- 4 מתקני קירור/חימום בדירה**
- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין, **הספק:** אין.
- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין, **מיקום:** אין **הספק:** אין.
- 4.3 **מזגן דירתי:** יש. מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת, אשר תכלול צנרת חשמל, אינסטלציה, גז, הנמכות תקרה, תעלות ופתחי אוורור. מיקום עפ"י קביעת מתכנן מיזוג אוויר.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** הכנות לתנור חימום בחדרי רחצה כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.
- 4.6 **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה: אין .
- 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.9 **מתקנים אחרים:** אין
- 4.10 ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אוויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**

- 5.1 **מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים): בדירה:** ככל ששידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): לפי דרישת רשות הכבאות.
- 5.2 **מערכת גלאי עשן:** גלאים עצמאיים בדירות – ככל ונדרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): לפי דרישת פיקוד העורף.

6. **עבודות פיתוח ושונות:**

6.1 **חניה**

- 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין): בהתאם לתכנית היתר בניה. מתוכן: כל החניות בתחום המגרש. **חניות מחוץ למגרש.** אין. בהתאם לתכנית היתר בניה.
- מספר מרתפי חניה:** כמפורט בטבלה 1 סעיף 1.3 לעיל.
- חניות במקום אחר** (לפרט): חניה עילית: בהתאם לתכנית היתר בניה.
- 6.1.2 **חניה לנכים:** יש. מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה, חניות הנכים הן בנוסף לתקן החניה ואינן ממוספרות, חניות אלה יוצמדו לדייר הנושא תו נכה, בהתאם להוראות הדין ושק"ד של החברה. אך במידה ולא יימצא דייר הנושא תו נכה לאחר מכירת כל הדירות במגרש, יתאפשר להצמיד חנית הנכה גם לדייר שאינו נושא תו נכה, וזאת בהתאם להוראות כל דין. **מיקום:** בהתאם לתכנית היתר בניה.
- 6.1.3 **גמר פני החניה:** בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** כמפורט בפרק א' סעיף 6.2. לעיל.
- מיקום:** בתחום המגרש בקומות הקרקע/ מרתף, עפ"י היתר בניה.

6.2 **פיתוח המגרש**

- 6.2.1 **שבילים: חומר גמר:** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.3 **גינה משותפת:** יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות).
- צמחיה:** יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחייה עמוקת שורשים).
- 6.2.4 **רשת השקיה:** יש, ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף, בעל ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 **גינה צמודה לדירה:** לדירות גן בקומת קרקע בלבד, יציאה לגינה מחדר דיור.
- 6.2.6 **פירוט מערכות בגינה הצמודה:** ברז גן ומצע גנני ו/או אדמה גננית.
- יתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים חלחול (מרחבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.
- 6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר דיור אל משטח מרוצף בשטח עפ"י קביעת החברה.
- 6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר:** בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה. **בגובה:** עפ"י תכנית היתר.

- 6.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת/ חלקית:** אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות. **חומר:** לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.3 **דירוג אנרגטי**
- 6.3.1 האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידות דיר), התש"ף – 2020 (להלן – תקנות דירוג אנרגטי) **לא.**
- 6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א) (2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.
7. **מערכות משותפות**
- 7.1 **מערכת גז:**
- 7.1.1 צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניין, כמסומן בתכנית.
הכנה לאספקת גז: במיקום שייקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית וחברת הגז.
הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח. מונה, חיבור וכו' אינם כלולים במחיר הרכישה.
צובר הגז שישרת את הבניינים ימוקם בקומת קרקע או במיקום אחר לפי קביעת החברה ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה במגרש זיקות הנאה מתאימות לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מובהר בזאת כי צובר הגז כאמור וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז 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:** בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** בהתאם להנחיות כיבוי אש.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.2.4 **גלאי עשן:** בהתאם להנחיות כיבוי האש.
- 7.3 **אורור מאולץ במרתפי חניה:** בהתאם תכנון יועץ מז"א.
- 7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית:** אין.
- 7.5 **תיבות דואר: (תאר):** 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.6 **מיתקנים אחרים:** עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שיידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.
8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**
- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש. **מונה מים ציבורי לבית:** יש. **מונה מים לגינה:** יש.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל** בהתאם להוראות חברת החשמל,
- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים.** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר),
- 8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים, או לוויין):** יש,
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 **מקום לריכוז אשפה:** בחדרי אשפה ו/או במטמוני אשפה בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה (ככל ויוקם) ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

8.8 הכנה טעינת רכבים חשמליים: בהמשך לאמור בסעיף 3.7.10.4 לעיל הכנה קרי לוח חשמל ייעודי לשימוש עתידי לטובת טעינת רכבים חשמליים של הדיירים, בכפוף לאמור להלן:
כל סוג של התקנת עמדת טעינה יצריך אישור בכתב של חברת הניהול. כל עמדות הטעינה יוזנו ממערכת החשמל של הרכוש המשותף. חברת הניהול תדאג לבטח את עמדות הטעינה.
חברת הניהול תדאג לבצע בדיקות תקופתיות לתשתיות החשמל ולעמדות הטעינה.
כל עמדה שתחובר תהייה בעלת מניה קריאה ותחייב את בעל הרכב בעלויות הטעינה.
חברת הניהול תורשה להתקשר לצורך כך עם חברה ייעודית לנושא (חברת ניהול עומסים).
הרוכש מודע כי עלויות הטעינה ועלויות התפעול של חברת הטעינה כאמור לעיל תושט על הרוכש שלא במסגרת תשלומי וועד הבית/ תשלומים לחברת הניהול.
מובהר כי אחריות להתקנה לרבות השימוש בעמדת ההטענה, לרבות הוצאות ההתקנה והשימוש בעמדת ההתקנה יחולו על הקונה/ים בלבד, לרבות קבלת כל האישורים הרלוונטיים ככל שנדרשים עפ"י כל דין. לוח חשמל לטעינת רכב חשמלי, המחובר לרשת החשמל, או כמה לוחות חשמל כאמור, המתאים במידותיו ובתכונותיו להזנת מיתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים;
חיבור חשמל ללוח החשמל האמור בפסקה (1) כמפורט בסעיף 7א' לתקנות שגודלו לא יפחת ממכפלת 3 קילו-ואט ב- 20 אחוזים ממספר מקומות החניה האמורים באותה פסקה;

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים:** עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 **קומה מפולשת / חלקית:** בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות/חלקית: בהתאם לתכנית.
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** כמסומן בתכנית, **מיקום המחסנים:** כמסומן בתכנית.
- 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:** כמפורט בסעיף 1.5, עפ"י המסומן בתכנית.
- 9.1.8 **גג – החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.**
- 9.1.9 **ממ"ק: כמות:** אין
- 9.1.10 **חדר דוודים משותף:** אין.
- 9.1.11 **מתקנים על הגג:** חדרים טכניים כגון: מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש /ואו דודים ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 **מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט)** ראה סעיף 9.4.

9.2 חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת 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 לחדר/ים טכני/ים.
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר: אין.

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: הוצאת חלק מהרכוש המשותף.

1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 2. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
 3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
 4. 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 בית המשותף. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 רכוש משותף:

- 9.4.1 שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר, ובהתאמה קרובה ככל האפשר לחוק המקרקעין.
- 9.4.2 שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.
- 9.4.3 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה בשיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.

- 9.4.4 חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי מסחר, שטחי גגות של הבית – כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים), גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדר/י בזק/ תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבותיה כלפי הקונה בחוזה המכר.
- 9.4.5 החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין ובלבד שזכויות הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.
- 9.4.6 הבניין יחד עם הבניינים הנוספים במגרש מתוכנן להירשם כבית משותף אחד (רב אגפי ו/או מורכב ו/או בכל דרך חוקית אחרת), בכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום הנ"ל, וכי ייתכן והטיפול ברישום יידחה עד לאחר סיום בניית כל הבניינים במגרש, הכל בכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום כאמור, הכל לפי קביעת החברה ובהתאם לקבוע בהסכם המכר.
- 9.4.7 עליה לשטחי הגגות המשותפים הינה לצורכי אחזקה בלבד ולא יעשה בהם כל שימוש אחר.
- 9.4.8 בבניין ו/או במגרש ו/או במתחם מתוכננות להיבנות יחידות מסחריות, וכן יכול ויוקמו במגרש שטחי חניות ושירות לשירות היחידות המסחריות (להלן יחד: "היחידות המסחריות" או "שטחי המסחר"), הכל בכפוף לקבלת אישור הרשויות המוסמכות לכך. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם לעניין זה, החברה תהיה רשאית להכניס, מיזמתה ו/או לפי דרישת הרשויות, בכל עת, שינויים בתכנון ובבניית שטחי המסחר, ובין היתר, לשנות את החלוקה הפנימית של היחידות המסחריות לעומת החלוקה כפי שהיא מסומנת בתוכניות, לפצל ו/או לאחד יחידות, להקטין ו/או להגדיל את שטחי המעברים, לשנות מיקומן של מערכות תשתית ואחרות, וכיו"ב, לקבוע שטחים ומערכות המהווים את הרכוש המשותף של היחידות המסחריות וכן לקבוע כי בחלקים מהשטחים החיצוניים לבניין ייוחד השימוש ליחידות מסוימות מהיחידות המסחריות, לשימושים שונים, כגון רחבה להצבת שולחנות וכיסאות לבית קפה/ מסעדה, סגירת חורף, שמשיות, ציליות, דוכנים, וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך, והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.
- 9.4.9 מובהר כי לקונה לא תוקנינה כל זכויות בשטחי המסחר. פעולה של הקונה בניגוד לאמור לעיל ולהלן תהווה הפרה של ההסכם ושל תקנון הבית המשותף ותחשב כהסגת גבול ו/או שימוש שלא כדין במקרקעין. החברה ו/או חברת הניהול ו/או חברת הניהול שתנהל את שטחי המסחר ו/או נציגות הבניין יהיו רשאים לנקוט בכל דרך על פי דין ו/או ההסכם לפי שיקול דעתם, להבטחת מילוי כל האמור לעיל ולהלן.

- 9.4.10 מובהר כי היחידות המסחריות ושטחי חניות המסחר לא יהוו חלק מהרכוש המשותף של דירות המגורים בבית המשותף וכי לחברה הזכות לפעול על פי שיקול דעתה לגבי השטחים שייקבעו על ידה ככלולים ביחידות המסחריות ובשטחי חניות המסחר, לרבות ביצוע כל שינוי או תוספת בהם, בכל שלב, מתן זכויות שימוש בשטחים מסוימים ו/או ייחודם בכל דרך שהיא לטובת מי שתחליט החברה ולתקופת זמן שתחליט, הצמדתם ו/או כל חלק מהם ליחידות בבניין ו/או בבניינים אחרים וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך.
- 9.4.11 החברה תהיה רשאית להקנות זכות מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל בכל חלק של המגרש; בחלקים בלתי בנויים של המגרש; לצורך הבטחת גישה לשטחי המסחר, אשר תובטח בכל דרך שתמצא החברה לנכון, לרבות קביעת הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף ו/או באמצעות רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.4.12 החברה תהיה רשאית לקבוע כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לעבור בשטחים המיועדים לשמש כרכוש משותף של דירות המגורים, ו/או בשטחים שיוצמדו לדירות המגורים (מקומות חניה, מחסנים), ככל שיוצמדו, לצורך גישה למערכות ומתקנים המשמשים את שטחי המסחר, לצרכי אחזקה ו/או תיקון וכיו"ב, וכי בעלי הזכויות בדירות המגורים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים לעבור בשטחים המיועדים לשמש כרכוש משותף של שטחי המסחר, לצרכי אחזקה ו/או תיקון המערכות והמתקנים המשמשים את דירות המגורים וכיו"ב.
- 9.4.13 ככל והבניין ירשם עם בניינים נוספים כבית משותף אזי רכוש משותף של כל בניין יהיה באחריות בעלי הזכויות בבניין, רכוש משותף של מס' בניינים יהיה באחריות הבניינים אותם משרת ובהתאם התחזוקה למערכות
- 9.4.14 החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.4.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בחוזה המכר וככל שאין המדובר על זכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין.
- 9.4.15 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכירן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה עפ"י חוזה המכר.
- 9.4.16 במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור בחוזה המכר. וכן במקרה של בנייה נוספת לצורך תפעול של חלקי הבניין השונים ו/או מבנה כלשהו שיידרש ע"י הרשויות כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת, לרבות מלוא זכויות הבניה בהם, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבית המשותף.
- 9.4.17 תרשמנה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף

- הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין..
- 9.4.18 הובא לידיעת הקונה שאם השטחים המסווגים כפרטי פתוח ו/או ציבורי פתוח לא יתוחזקו כראוי, תהיה העיריה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.
- 9.4.19 גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה.
- 9.4.20 כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בחוזה המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמדו/ מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.
- 9.4.21 המחסנים הפרטיים – יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה- לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בחוזה המכר. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.
- 9.4.22 מודגש כי אין התאמה בין מספרי הדירות לבין המספרים של מקומות החניה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל חוזה רכישה ירשמו המספרים המתאימים של ההצמדה/ות של אותה דירה (אם יהיו).
- 9.4.23 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.
- 9.4.24 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני, ללא קבלת היתר כדון, ככל שיידרש ובהתאם להוראות החוזה.
- 9.4.25 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לנ"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו. הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה ויושב המצב לקדמותו.
- 9.4.26 כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבוננו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדון. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהייה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה.
- 9.4.27 יובהר כי בכל מקום בו צוין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.5 פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי:

- 9.5.1 המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש

- המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.
- 9.5.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.
- 9.5.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוודורים, ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה, ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, הסכמת המוכר נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.
- 9.5.4 הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינס' החשמלית שלהם.
- 9.5.5 הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ חוזה המכר.
- 9.5.6 הוראות הקובעות כי על בעלי הזכויות בדירות שהן "דירות גן", ככל שקיימות בפרויקט, לשמור בכל עת על חזות תקינה של הגינות הצמודות להן וכן שלא לשתול בגינות צמחים בעלי שורשים גדולים על מנת שלא יפגעו ו/או יפלו למרתפים הקיימים מתחת לדירות הנ"ל ו/או מתחת לשטחים מרוצפים שיהיו בבניין ובסמוך לו.
- 9.5.7 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.
- 9.5.8 הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.
- 9.5.9 הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או ליעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין, בכפוף להוראות הדין.
- 9.5.10 הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפוטורות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות

מותנה באישור התוכנית החדשה ובהיתר הבניה (כהגדרת מונחים אלה בחוזה המכר)
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשיות ואילוסי תכנון

בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה
ו/או בצידוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרנספורמציה.

פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מונחה

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50: הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.4. תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות/ קומות מרתף/ בקנה מידה לא קטן מ-1:100: הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
 - 1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250: הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות. גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בניוית יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן, למניעת פגיעה בשכבות האיטום מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן 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, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יוכסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.

12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואווור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים. לפי הנחיות יועץ האקוסטיקה, בדירות צפוניות של בניינים B ו-C נדרש יהיה להתקין אך ורק מעבים שקטים כדוגמת EMDV SQ50 של חברת אלקטרה או שווה ערך אשר מפלס רעשם לא עולה על 54dB(a) (בשעות הלילה).
15. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
17. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
18. 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.
19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
21. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
22. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
23. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 12 - 11.12.2017], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או הנחיה, בכפוף לכל דין.
24. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

חתימת הקונה: _____ , _____

חתימת המוכר: פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

תאריך: _____

חתימת הקונה: _____ , _____

חתימת המוכר: פרויקט מגורים תפארת עטרת שלמה בע"מ

תאריך: _____

מונחה