

פרויקט כרמי גת צפון, קרית גת דירה במחיר מטרה

מפרט טכני טיפוס A

בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973
ולצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974
נספח לחוזה מיום _____ (להלן: "החוזה").

בין: **פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 511337040** (להלן: "החברה")

לבין: _____, ת.ז. _____
_____ , ת.ז. _____ (להלן: "הקונה").

א. פרטי זיהוי:

1. הישוב: קרית גת

מספר גוש: 1700

חלקה/חלקות: 30

מגרש מספר: 325 לפי תכנית תמל/1115

2. בעל הקרקע: רשות הפיתוח/ מדינת ישראל.

3. הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

תקופת החכירה: 98 שנים. החל מיום ה-12.09.2023 ועד ליום ה-11.09.2121.

הרחוב: _____, קרית גת

בניין: 4

דירה מספר 1

קומה: 1

מספר חדרים 4

4. בדירה: חדר דיור הכולל פינת אוכל, 2 חדרי שינה, חדר ממ"ד המשמש כחדר שינה, פרוזדור/הול חדרים, מטבח,

חדר אמבטיה, מרפסת שרות, מסתור כביסה/מערכות (גישה ממרפסת שירות) חדר רחצה הורים, מרפסת דיור.

5. שטח הדירה:

שטח הדירה הוא- 101.74 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה -

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף

בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור

במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום 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 יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970

(להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסת שמש בשטח 1 מ^2 . מתוכה מרפסת מקורה [קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא

פרגולה) בשטח: 11.70 מ^2 .

6.2 מחסן דירתי בשטח² אין

6.3 מרתף דירתי בשטח³ _____

6.4 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.5 חצר 4 ו^4 או משטח מרוצף בדירות גן_אין_ מ"ר.

6.6 חניה מקורה/לא מקורה מס': 1

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש

לפרטם (מהות ושטח):

מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה

נמוך ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חימונית 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. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של החצר כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5. **סטיות קבילות:**

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:
- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.3 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
7. **עורך הבקשה להיתר הבנייה ("להלן: "האדריכל"):** פישר אלחנני אדריכלים.
כתובת: עומרים 9, פארק התעשייה עומר. טל: 08-6210000 פקס: _____ דוא"ל _____

8. **שם האחראי לתכנון השלד ("להלן: "המהנדס"):** אינג' אהרון דניאל
כתובת: טשרנחובסקי 24 כפר סבא,
טלפון: 09-7603898. פקס: _____ דוא"ל _____

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" "דירה" פירושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * "ממ"ד" פירושו מרחב מוגן דירתי לפי תקנות הג"א שבתוקף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי.

1. תיאור הבניין:

- 1.1 בניה רוויה, רב משפחתי משולב מעל קומות מסחר.
- 1.2 בבניין 72 דירות למגורים. בניין בן 19 קומות מעל קומות מסחר ומרתפי חניה.
- 1.3 **מיתקנים על הגג:** הכנה לאנטנת טלוויזיה, מיכלי מים (לפי דרישת הרשויות), קולטי שמש, משאבות, מאגרים, ומתקנים אחרים בהתאם למערכות הבניין, הכל לפי החלטות המוכר.
- תכניות מצורפות כחלק בלתי נפרד של תיאור זה:**
- תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50.
- תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- תכניות קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- תוכנית קומת כניסה ותוכנית קומת מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 תכניות אלה רשאי המוכר לצרף בצילום מוקטן בקנה מידה של 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- השטחים ו/או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף** (כהגדרתו בחוק המקרקעין) מפורטים בפרק ג' של המפרט ובחוזה המכר.

- 1.4 פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

- 2.6 **צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי. גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה ו/או בשילוב טיח שליכט צבעוני. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה..
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בלוק בטון חלול ו/או קיר שכבות בטון מזוין משולב בבלוק שחור בעובי 15-20 ס"מ ואז העובי יקבע לפי סוג החומר בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי (בבניה מתועשת ו/או גבס). עובי 7-10 ס"מ קיר. ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין חצרות/ מרפסות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 **מדרגות:** אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצו ו/או צמנט לבן/אפור בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה במקומות הנדרשים לפי יועץ הנגישות של הפרויקט.
- 2.8.2 **הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.**
- 2.8.3 **משטחים:** גרניט פורצלן או קרמיקה או שיש.
- 2.8.4 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח או גבס וסיד סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי
- 2.8.5 **מעקה:** מתכת ו/או בנייה מצופה טיח ו/או אלומיניום (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** מתוך הבנין. באמצעות חדר המדרגות
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית: הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.**
- גימור קירות פנים:** בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; **גימור תקרות:** טיח וסיד סינטטי; **ריצוף מבואה:** אבן נסורה ו/או בגרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית: הבחירה מתוך החלופות להלן תהיה של החברה.**
- גימור קירות פנים:** חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; **גימור תקרות:** סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית; **ריצוף מבואה:** אבן נסורה (שיש) ו/או אריחים מסוג גרניט פורצלן (במקרה זה שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר) והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה; **דלת כניסה לבניין:** דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על-ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.11 **מרתף חניה:** שתי קומות. **גימור קירות פנים המרתף:** יעשו בטיח פנים או באגר או בבטון צבוע בסיד סינטטי; **גימור רצפת המרתף או החניות:** בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת. כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:** למגורים (לבניין/ים) ו/או למסחר, לפי העניין
- חדר לרווחת דיירי המגורים (בכל בניין):** גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת סופרקריל, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד". **גימור רצפה:** טראצו או פורצלן או משולב.
- חדרים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה:** גימור קירות: טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת "פוליסיד", (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. **גימור רצפה:** אריחי טראצו או פורצלן או משולב.
- הערות:**
1. **צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.**
2. **דרגת מניעת החלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.**
- 2.13 **דלת כניסה ראשית למגורים בכל בניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן. **דלת כניסה משנית (ככל וקיימת בבניין):** תהיה דלת אלומיניום מזוגגת.

- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לכל בניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניית, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש. בכל בניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 **דלתות ארונות חשמל, גז ומים**: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים**: יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. ככל שלא לכל הרוכשים יוצמדו מחסנים יוצג פתרון המאפשר חיוב צריכה יחסית ו/או אחרת של בעלי המחסנים ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל והתקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 **מספר בניין**: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

3. תיאור הדירה:

דירה בת 3 חדרים, בתוספת חדר ממ"ד המשמש למגורים, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה.
בדירה: חדר דיור הכולל פינת אוכל, 3 חדרי שינה שאחד מהם משמש כחדר ממ"ד, פרוזדור/הול חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה, חדר שרות, מרפסת חדר דיור.
חדרים לעסק או לכל צורך אחר: אין.
3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
 גובה פרוזדור חדרי שרות וחדרים טובים: לא פחות מ- 2.05 מ';

גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
 גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';

גובה מתחת להנמכות נקודתיות של וונטה או ספרינקלר: לא פחות מ- 1.80 מ'

* **הערה**: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

3.2 רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

תיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות **	ריצוף***	מידות האריחים בס"מ	הערות
מבואה	בלוק בטון/בלוק גבס/בלוקי תאי/	טיח+צבע אקרילי. גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	1. בדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.
חדר שינה הורים	בלוק בטון/בטון / בלוקי תאי בלוק גבס	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LOPPATO). אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
פינת אוכל	בלוק בטון/בטון / בלוקי תאי בלוק גבס	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	3.
חדרי שינה	בלוק בטון/בטון / בלוקי תאי בלוק גבס	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	

ממ"ד	בטון/ / גבס	בהתאם להנחיות פיקוד העורף+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	משמש חדר שינה
פרוזדור	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק גבס	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	
מטבח	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק גבס	חיפוי קשיח/ טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	80X80	
חדר רחצה הורים	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק עמיד במים	חיפוי קשיח/ טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33X33 60X60 60X15	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקטי". 3. למרפסת שמש /רחבה מרוצפת – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה. 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. 5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. 6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
חדר אמבטיה	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק עמיד במים	חיפוי קשיח/ טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33X33 60X60 60X15	
מרפסת דיור	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק גבס	כדוגמת החזיתות בבנין	גרניט פורצלן	33X33 60X60 60X15	
חדר שרות	בלוק בטון/בטון/ בלוקי תאי / בלוק גבס	טיח+צבע אקרילי גמר תקרה- טיח+סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33X33 60X60 60X15	

הערות והבהרות לטבלה:

***קירות ומחיצות הפנים של הדירה (חלוקה פנימית) יהיו עשויים:** מבטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס. בכל מקרה בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים ע"י היצרן כ"עמידים למים" או מבלוק בטון. בבניה מתועשת או מתועשת למחצה ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מבלוק גבס/לוחות גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי.

** **גמר קירות/תקרות:** יבוצע בטיח+צבע אקרילי; גמר תקרות יבוצע בסיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

*** **ריצוף בדירה:** ממבחר המוכר לבחירת הדייר. גרניט פורצלן, סוגי הריצוף שיוקנו בדירה ובבנין, עפ"י הגדרתם בתי" 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי **Bla**). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יוקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה, ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים: חדרי מגורים - R-9, חדרי רחצה - R-10, רצפת תא מקלחת - R-11. הריצוף יכלול שיפולים (ללא קיטום פינות) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח, בכל הדירה למעט חדרים רטובים ו/או מרפסת.

בחדרי רחצה: חיפוי קירות בקרמיקה במידות לפי בחירת הקונה ומתוך המבחר המוצע על-ידי החברה עד לגובה 2: 20 מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי. **בחדרי שירותים:** חיפוי קירות בקרמיקה במידות לפי בחירת הקונה ומתוך המבחר המוצע על-ידי החברה, עד לגובה של 1.50 מ'. **מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה:** טיח + צבע אקרילי; **במטבח:** חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון (ככל וקיים) כאשר התנור אינו ביחידת B.I. חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו, בקו הסף העליון של החיפוי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). **מעל החיפוי ובקירות -** טיח + צבע אקרילי. **ריצוף במחסן (דירתי או ככל שהוצמד):** יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכרת.

רובה: המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

לצנת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

עבודות איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

הערות נוספות

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמד (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב לפי הנחיות התכנון המאושר.

מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

3.3 ארונות:

3.3.1 - ארון מטבח תחתון:

א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:

דירת 2.5 חדרים: 3.5 מטר אורך. דירת 3, 3.5 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך.

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים מיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. כל יחידת הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה, ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו. הארון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 7-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. **מידות:** עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ; גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף; **חומר, ציפוי ופירזול:** גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF, **ציפוי חיצוני:** פורמייקה, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** מלמין או פורמייקה. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים של ציפוי חיצוני לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, ציפוי פנימי יהיה בגוון לבן. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ, העומד

בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין); **חומר:** מאבן טבעית או פולימרית כדוגמת אבן קיסר או שו"ע,

עובי: לא פחות מ-20 מ"מ. משטח העבודה יותקן עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל

היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר

על-ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף

מים בכל היקף המשטח. משטח העבודה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים

שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, אחד מהם בהיר ניטרלי.

הבהרת החברה: לוחות האבן טבעית או פולימרית/אבן קיסר, יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד.

ציפוי ופרזול

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

• ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.

• ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

3.3.2 ארונות אחרים – ארון בחדר רחצה: בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבדוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 ובאורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים משטח עבודה אינטגראלי **חומר**: סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, כולל משטח מחרס או שיש או ניאוקוורץ משולב בכיור. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה

מרפסת השירות תכלול פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
מיתקן לתליית כביסה: יש. מזרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ עם 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV או מתקן קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

מסתור כביסה: יש. מחומר פח/אלומיניום/בלוק G.R.C. העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
בדירות גן/גג: אין.

מיקום המערכות הטכניות (כגון דוד המים החמים, הכנות למעבה/ים) יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית כביסה, לכל צידיו וכל גובה חלל מסתור הכביסה/מערכות, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות. בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

- א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
- ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.
- ג. דרך גישה סבירה למעברים.

3.5 רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תיאור	זלתות			חלונות			תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
מבואה	1	מתכת	רגילה	אין	אין	אין	אין	אין	אין
חדר דיור	1 180/220	אלומי וזכוכית	הזזה כע"כ	אין	אין	אין	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ/ חשמלי
חדר שינה הורים	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1 120/100	אלומי + זכוכית	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ/ חשמלי
חדרי שינה	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1 120/100	אלומי + זכוכית	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	1	אלומיניום מוקצף	אלומיניום גלילה / כע"כ/ חשמלי
ממ"ד	1	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	1 100/100	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	1	אלומיניום מוקצף	כע"כ
פינת אוכל	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
פרוזדור	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין
מטבח	אין	אין	אין	1 100/100	אלומי + זכוכית	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	אין	אין	אין
חדר רחצה הורים	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1 60/60	אלומי + זכוכית	קיפ/ציר/ פתיחה	אין	אין	אין
אמבטיה	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1 כ-40/70	אלומי + זכוכית	קיפ/ציר/ פתיחה	אין	אין	אין
חדר שרות	1	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	רגילה	1	אלומי + זכוכית	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	אין	אין	אין

הערות לטבלה/אחרות

- 3.5.1 * ביאורי מילים: **אלומי** = אלומיניום, **ציר/רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.כ.** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי. **דלת כניסה לדירה**: דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו-"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת תהיה בחיפוי ויניל או צביעה בתנור, המשקוף בצביעה. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- 3.5.2 **דלתות הפנים בדירה**: דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם 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 בשלושה צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים; **משקוף הדלת** יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף, לאחר התקנתו, יהיה עמיד למים. בחדרי הרחצה מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.
- 3.5.3 **דלת יציאה לגינה**: (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- (א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
 (ב). מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92, אמצעי (1).
 (ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92, אמצעי (2).
 (ד). תריס גלילה חשמלי.
- 3.5.4 **דלת הכניסה לממ"ד**: דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף בפתיחה צירית או נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. בנוסף תותקן כנף דלת עץ בפתיחה צירית פנימית לשימוש יומיומי.

- 3.5.5 **גוון דלתות הפנים** : בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, מתוכן אחת בגוון לבן.
- 3.5.6 **חלונות** : מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; כמופיע בטבלה. חלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- 3.5.7 **חלון הממ"ד** : חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר..
- 3.5.8 **חלון חדר הדיור** : בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 3.5.9 פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה, חדר השירות והמטבח יהיו בעלי תריסים.
- 3.5.10 בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- 3.5.11 בחדר הדיור ובפתחים ברוחב של מעל 2.5 מ' יורכב ארגז גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 3.5.12 במרפסת השירות לא תהיה סגירה בתריס.
- 3.5.13 בכל החלונות/דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום למעט בממ"ד וחדר הכביסה.
- 3.5.14 כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה, הפונה לאוויר החוץ או למרפסת שירות. (אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור).
- 3.5.15 בחדרי רחצה ושירותים (אם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").
- 3.5.16 אוורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.
- 3.5.17 דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- 3.5.18 פתח חילוף- בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- 3.5.19 מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

אמבטיה:

- א. תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, הכל בהתאם לכל דין.
- ב. בנוסף יתוקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העלון לפתח הניקוז התחתון).
- ג. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות X0.701.70 מ'.

הערה: הקונה יהיה רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

1. תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות X0.701.70 מ'.
- א. **2. התקנת מקלחת (במקום האמבטיה) לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה (סעיף ו'). הודעה הקונה על החלטתו להתקנת מקלחת במקום אמבטיה תימסר למוכר במועד חתימת**

חיבורי מים קרים וחמים: יבוצע לכל הכלים הסינטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו מצופות כרום ניקל דגם מערביל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת), ויכללו חסכמים. המוכר יציע לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. בחדר אמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: גובה כ 25 ס"מ עומק כ 20 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה כ 15 ס"מ עומק כ 15 ס"מ. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוך 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסופי ומוביל אנכי באורך כ 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר זרוע מהקיר באורך כ 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר כ 15 ס"מ בחדר מקלחת בלבד.

אסלה: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימה ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). מיכל הדחה: יהיה חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. מושב האסלה: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). דגם: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

במטבח יותקנו הקבועות להלן:

א. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

מידות חוץ מינימליות בס"מ	התקנה	חומר	דגם
40/58	תחתונה	חרס בודד	1
53/58	שטוחה	נירוסטה בודד	2
50/58	שטוחה	אקרילי / סיליקורץ / גרניט בודד	3
80/45	תחתונה	חרס כפול	4
80/45	שטוחה	נירוסטה כפול	5
78/48	שטוחה	אקרילי / סיליקורץ / גרניט כפול	6

ב. ברז מיקס פרח – על מישור משטח העבודה או הכיור. ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות

להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.

ג. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

ד. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

תא מקלחת

- א. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום, או סף.
- ב. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

ג. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים, רב - דרך (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

3.6.1 **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה** : אין.

3.6.2 **מים חמים** : בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בנייה) (תברואה), תש"ף - 2019 ועל פי הוראות כל דין. במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירה בת חדר אחד - 60 ליטר. בדירת בת 2-3 חדרים - 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים); ; **דוד חשמלי** : יש, כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת"). .
מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית /או על גג המבנה.

מיקום הדוד : במסתור כביסה או על הגג

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : יעשה לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות וברז גן, מים קרים בלבד. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. **ברז דלי** : **ביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי"**, **ברז אחד לדירה. מים קרים** : קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית. **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. **מעורבל** (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת. **רב-דרך** (אינטרפון) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

3.6.4 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר** : צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

3.6.5 **גוון הקבועות** : לבן.

3.6.6 **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת** : נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה** : הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

3.6.7 **הכנה למונה מים לדירה** : יש (מיקום על פי החלטת החברה).

3.6.8 התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת : חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

3.6.9 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים מגולוון ו/או פלסטיק ו/או אלומיניום משולב בפלסטיק **דלוחין** : פלסטיק או P.V.C. **שופכין** : P.V.C או יציקה

3.6.10 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז בארון גז** : יש

3.6.11 **הכנה למונה גז לדירה** : יש. נקי גז - באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה. מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

3.6.12 מערכת אוורור - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יותקן צינור מצוייד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

3.6.13 הערה :

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

3.7 **טבלה מס' 5 - מיתקני חשמל ותקשורת**

מיקום	נק' מאור קיר/תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, תקשורת, טלפון (סה"כ 3 נק')	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן. 2. אינטרקום. 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות. 4. לוח חשמל דירתי, כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). 5. ארון תקשורת כולל שקע. לטלפונים/טלויזיה.
חדר דיוור	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או הכולל פניית "ר" 2 נק' מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה הורים	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	לפי הנחיות הג"א	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה	1	3		1	1	
חדר רחצה/אמבטיה	1 מוגן מים	1		1		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 מוגן מים			2		בדרגת הגנה למכונת IP44 כביסה ולמייבש
מרפסת שמש	1 מנורה	1 (בדרגת)				כולל תריס חשמלי+מפסק + מנגנון פתיחה ידני.

				הגנה IP44(מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	
במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות, לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.	-	-	-	1	1	מחסן (באם קיים, וככל שהוצמד)
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה

הגדרות

- 3.7.1 **"בית תקע כוח במעגל נפרד"** – בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע כח במעגל משותף"** - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- בית תקע לתנור חימום באמבטיה** - בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד** - הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנת תה"ט. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז X163 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- בית תקע במעגל מאור משותף**: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- "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.
- "בית תקע רגיל מוגן מים"** – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- "נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.
- "נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי) פנדל בתקרה, בלדח (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- 3.7.2 **נקודת דוד חשמלי** = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל. כל מחירי הזיכוי והחיוב הינם טרם יציקת רצפת הדירה והינם בעבור נקודה אחת.
- 3.7.3 **חדר מדרגות**: בכל קומה נקודות מאור: יש, כולל לחצן הדלת אור בכל קומה. **גופי מאור**: יש; **לחצני הדלקת אור**: אחד בכל קומה. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות**: יש. תאורת חדר מדרגות כוללת מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- 3.7.4 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) כולל חוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.5 **פעמון**: יש + לחצן.
- 3.7.6 **מפסיקי זרם**: סוג – רגיל. **תוצרת**: דיג ו/או ניסקו.
- 3.7.7 **לוח חשמל דירתי**: יש; **מיקום**: עפ"י יועץ חשמל. לוח חשמל דירתי יכול שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות, לצורך הרחבה בעתיד. **לוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.

- 3.7.8 **נקודת חשמל לדוד חשמלי** : כן
- 3.7.9 **גודל חיבור דירתי** : תלת-פאזי 3 X 25 אמפר
- 3.7.10 **מערכת אינטרקום** : יש. כוללת פעמון. במבואה או בכניסה לדירה + פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה. תשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין
- 3.7.11 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : אין.
- 3.7.12 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה).

3.7.13 **מיתקנים אחרים** : בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי, המתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצד יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה של 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת החשמל השוטפת והמצטברת (בקוויט"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ["מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון].

ארון תקשורת : כולל בית תקע רגיל. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1, כולל כיסוי.

ארון טלפוניה/טלוויזיה : ימוקם במבואה הקומתית.

3.7.14 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדרי הרחצה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים שבתוקף במועד קבלת היתר הבניה.

3.7.15 סעיף זה תיקון לתקנות דצמבר 2021 (לפרויקטים שהבקשה להיתר הוגשה בתאריך זה ו/או לאחריו. כמו כן, יודגש שרשות הרישוי יכולה לפטור מבקש ההיתר מביצוע זה).

בארון התקשורת הדירתי יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.

בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג APD/LC לפי דרישות ת"י 11801-1.

בכל חדר מגורים בדירה יותקנו 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיותקנו בהן :

א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.

ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.

3.7.16 בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין

4.3 **מזגן דירתי** : אין. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי הכוללת: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה, ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או בצמוד לתקרה בכיסוי גבס בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 X 2.5 אמפר, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת המערכת בפועל בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי; התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון; וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על-ידי מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

למרחב המוגן הדירתי תבוצע הכנה למזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.

לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

ההכנה תכלול:

- (1) נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
- (2) צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
- (3) מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון.
- (4) כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז : אין
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין
- 4.6 רדיאטורים : אין
- 4.7 קונבקטורים חשמליים : אין
- 4.8 חימום תת-רצפתי : אין

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן :

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) : בדירה : ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם קיים ונרכש) : ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות..
- 5.2 מערכת גלאי עשן : ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) : יש.

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין) : לפי היתר הבניה. מתוכן : ___ חניות בתחום המגרש ; חלקן טוריות, עוקבות, וחניות מחוץ למגרש, חניות בקומה חניה, סה"כ שתי קומות חניה. ;
 - 6.1.2 חניה לנכים : מספר לפי היתר הבניה. מיקום : כמצוין בתכנית המכר.
 - 6.1.3 גמר פני החניה : אבנים משתלבות/בטון מוחלק
 - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש :
 - 6.1.5 בשטח החניה תותקן מערכת תאורה.
 - 6.2 מספר חניות לדירה : אחת לפחות. מיקום : במגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת/ או על פי החלטת החברה בזמן רישום בית משותף)
- מכסת מקומות חניה : לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה. הצמדת חניות לדירות : לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות בתחומי המגרש.

6.3 פיתוח המגרש

- 6.3.1 שבילים : חומר גמר : בטון / ריצוף משתלבות/קרמיקה.
 - 6.3.2 משטחים מרוצפים : יש. חומר גמר : אספלט/משתלבות/קרמיקה/בטון.
 - 6.3.3 גינה משותפת : יש ; (גינון על פי סימון בתכנית מצורפת וכמפורט בסעיף 6.3.10 להלן).
 - 6.3.4 רשת השקיה : יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
 - 6.3.5 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב ועד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. האמור כפוף לאישור הרשות המקומית ובהתאם לדרישותיה ועל פי היתר הבניה.
 - 6.3.6 שטח גינה צמודה לדירה : אין.
 - 6.3.7 פירוט מערכות בגינה הצמודה בדירות גן : אין
- משטח מרוצף בגינה הדירתית : יש. בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת הצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.

- 6.3.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר בטון ו/או אבן ו/או בלוק ו/או מתכת בגובה מוצע לפי החלטת האדריכל. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- 6.3.9 ריצוף קומת קרקע : חומר אבנים משתלבות ו/או בטון ו/או אספלט. הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר על פי דרישת ואישור הרשות המקומית.

6.4 דירוג אנרגטי

6.4.1

- 6.4.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.
- *מתוך התקנות :
- דירוג אנרגטי – הדירוג של יחידת הדיור במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיור כפי שנקבעו בתקן.
- תקן – תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה - בנייני מגורים".
- הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור – 2 (א)(2) : הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:**
- 7.1.1 **גז מרכזי:** צובר גז. בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צוברי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד ארון גז:** יש
- 7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** אין.
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:** יש.
- 7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:** ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות...
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות:** ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות...
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים):** יש. ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **גלאי עשן:** יש. עפ"י דרישת כיבוי אש.
- 7.2.5 **מערכת ליניקת עשן בחניה מקורה וחללים טכניים במרתפים:** יש.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים טיילים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 **אורור מאולץ במרתפי חניה:** אין
- 7.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין
- 7.6 **תיבות דואר:** יש. בקומת הקרקע, ליד דלת הכניסה לבניין, תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** תאורה- לחצן הדלקת אור מכל קומה; מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי הקומתי. גנרטור/ים לשעת חרום לכל המתקנים והמערכות הנדרשים בחוק ו/או לפי הנחיות הבטיחות, (כגון תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש). חדרי מגופים וצנרת הולכת אשפה, מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, חדרי חשמל, מערכות חשמל ותאורה (בחלקים משותפים), מערכות ניקוז, שפכים וכו'. חדרי/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש. מונה מים ציבורי לבית: יש. מונה מים לגינה: לפי הנחיות הרשות המקומית.
- 8.2 **חיבור לכיבוי מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל:** בהתאם להוראות חברת החשמל;
- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים):** יש.
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **פינוי אשפה:** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. **חדר אשפה:** יש. **גימור רצפה וקירות חדר אשפה:** עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין והיתר הבניה.

9. רכוש משותף

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:**
- 9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים:** אין
- 9.1.2 **קומה מפולשת:** אין; **מספר קומות מפולשות:** אין
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** אין
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה:** יש.
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 9.1.6 **חדרי מדרגות:** שניים לבניין.
- 9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** 3 לכל בניין.
- 9.1.8 **גג:** לרבות החלק התפרס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 **ממ"ק:** אין.
- 9.1.10 **חדר דוודים משותף:** אין.

- 9.1.11 **מיתקנים על הגג**: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
- 9.1.12 **גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש**: עפ"י תכנית הפיתוח המצורפת לחוזה.
- 9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף**: אין

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניות מגורים משותפות.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדרי מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודים, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 משטחי גישה לחנייה.

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף:

- 9.4.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט מדרגות חיצוניות, וחלקים אחרים אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין ו/או כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.
- 9.4.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, שטחי חוץ מקורים ושאינם מקורים, גינות, חצרות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין עד למועד מכירת כל הדירות בבניין.
- 9.4.3 גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה והכל בכפוף לאישור הרשויות והוראות כל דין.
- 9.4.4 על אף האמור בסעיפים 9.4.1-9.4.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.

9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

- בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לעניין חישוב שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה לא יובאו בחשבון שטחם של החלקים המוצמדים לדירה.

9.6 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

- בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

10 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

- בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.

- 11 עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, למסחר ולמבנה הציבור בהתאמה, בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

12 המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, למסחר ולמבנה הציבור שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו

מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

13 מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

14 חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

15

15.1 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "דמי ועד הבית") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי ובהסכם הניהול ובלבד שהסכם הניהול אינו סותר את האמור בחוק המקרקעין. יובהר כי החברה תהא רשאית לפטור עצמה מתשלום ההוצאות בגין אחזקת וניהול הרכוש המשותף ביחס לדירות אשר טרם נמכרו ו/או נמסרו מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה החברה יכולה להוכיח שלא צרכה. החברה תישא בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף בגין אותן דירות שלא נמכרו. מובהר בזאת כי בעלי הזכויות בשטח המסחרי ישתתפו לפי חלקם היחסי בהוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף המשמשים את השטח המסחרי ו/או את היחידות וכי בעלי הזכויות בשטח המסחרי ו/או בעלי היחידות, יהיו פטורים מהוצאות אחזקת רכוש משותף שאינו משרת את השטח המסחרי ו/או את יחידותיהם, כגון אך לא רק, מעליות וחניונים במבני המגורים שאינם בשימוש של בעלי הזכויות בשטח המסחרי ו/או בעלי היחידות.

15.1.1 גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

15.1.2 הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרוייקט או חלקם.

נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 10.1.3 תכניות קומת כניסה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 10.1.4 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
 - 10.1.5 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למוסרם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתו.

- א. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלוץ פיזור האוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
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.
3. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
4. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
5. 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.
6. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
7. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
8. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים בכ- 2-3 ס"מ מפני ריצוף הדירה.
9. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' הכל הכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. 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 פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
12. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
13. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
14. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
15. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
16. 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.
17. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, שלא כולן בהכרח מסומנות בתכניות המכר ו/או שיותקנו במיקום שונה מהמוצג בתכנית. מספרן ומיקומן הסופי יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. הרוכש יאפשר גישה חופשית לצורך ביצוע תיקונים ואחזקה של המערכות הנ"ל.
18. 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.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.

נספח ג' – ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. הוכש דירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא:

יח"י- יחידה.
מ"א- מטר אורך.

מחיר זיכוי בש"ח לפי 5 מ"א	יחידה	תיאור	סעיף במפרט המכר
2500ש"ח	מ"א	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח בגובה 60 ס"מ, סוללת מים חמים וקרים), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1
1000ש"ח	קומפלט	דלת כניסה למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. (חובה לבצע משקוף בפתח).	3.3.3
125ש"ח	יחידה	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל כח נפרד)	
300ש"ח	יחידה	סוללות למים כיור, אמבטיה ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון), לא ניתן לקבל זיכוי.	3.5