

# מכר מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מכר) התשל"ד 1974  
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)  
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח ב'

מחיר למשתכן

שם האתר:	שכונת השחר – דימונה
מס' חדרים:	5 חדרים
קומה:	קרקע, א'
דירה מס':	1
בניין מס':	A

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

## אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ

שם החברה

### 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 (כלים, ברזים), 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).

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

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:	אווור מואלץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4:	מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5:	מערכת מיזוג אויר בחדר/ים 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, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7:	החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

## נספחים

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

שם האתר: אסיה סיירוס פיתוח וייזום בע"מ  
מס' חדרים: 5 חדרים  
דירה מס': 1  
קומה: קרקע, א'  
בנין מס': A

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה-2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח לחוזה בין: אסיה סירות פיתוח וייזום בע"מ (להלן "המוכר/ת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: דימונה בית מס': \_\_\_\_\_  
1.1 גוש מס': \_\_\_\_\_ חלקה / חלקות מס': \_\_\_\_\_ מגרש: \_\_\_\_\_  
1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:  
תכנית מפורטת מס': \_\_\_\_\_ מגרש מס': \_\_\_\_\_
2. בעל הקרקע: \_\_\_\_\_ רשות מקרקעי ישראל  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה לדורות  
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל  
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה נובמבר 2015
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
4. בדירה: קומת כניסה: חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, פרזודור, חדר רחצה כללי (חדר אמבטיה), פינת כביסה, רחבה מרוצפת וחצר או מרפסת, ממ"ד שמשמש כחדר שינה.
5. שטח הדירה  
שטח הדירה הוא: כמצוין בתוכנית המכר 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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)).

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

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

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

- 6.1 מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>: יש.
- 6.2 חניה לא מקורה מס': כמפורט בתוכנית המכר המצורפת כנספח ב' להסכם. יש.
- 6.3 מחסן בשטח<sup>(2)</sup>: יש;
- 6.4 חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>: כמפורט בתוכנית המכר (ראה תוכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');)
- 6.5 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין.

### 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.  
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 בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

### 7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.  
סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 והערות 1-4 לעיל.
  - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
  - (ג) חישוב השטחים כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: "הכללים"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.  
שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תנאיו ואגרות ( התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"):  
פישר אלחנני אדריכלים

טלפון: 08-621000  
פקס: 08-632232  
כתובת: עומרים 7, עומר

דוא"ל: office@fe-arc.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"):  
דוד ציזלינג

טלפון: 08-9366394  
פקס: 08-936650  
כתובת: המנוף 6, רחובות

דוא"ל: zisling@zahav.net.il

## ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות (ככל שקיימים), התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), יתבצעו לפי החלטת המוכר ועפ"י שיקול דעתו.

1. תיאור הבניין
- 1.1 בנין 4 דירות גג גן . אחד מתוך מס' בניינים דומים אשר יבנו בשלבים או במקביל, לפי החלטת החברה.
- 1.2 **בבניין:** 4 דירות למגורים; בבניין, דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;
- <sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
כניסות נפרדות לדירות.	מגורים, מבואת כניסה וגרם מדרגות לדירה העליונה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	מפלס הכניסה לבניין
דירת גג מפלס עליון	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומת מגורים
---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	2	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			2	סך הכל קומות בבניין

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה (הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין).
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 **חדר/י מדרגות משותפים:** יש.

1.5 **מעליות:** אין.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טורמיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
- 2.3 **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.
- 2.3 **רצפה ותקרת קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045:בשיטה: לפי הנחיות היועץ;

- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** טיח ו/או חיפוי קשיח אחר. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
- 2.8 **חדר מדרגות משותף:** יש.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:** יש.
- 2.11 **חניה מקורה:** אין.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:** אין.
- הערות:**
- א. באזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.
- ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל.
- ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.
- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** אין.
- 15.2 **דלתות לובי קומתי:** אין.
- 2.16 **תאורה משותפת:** בחזית הבניין יותקן מס' בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישות הרשות המקומית.
- סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים (פילרים, ככל שקיימים):** חומר: לפי הנחיות הרשות המקומית.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** אין מחסנים דירתיים.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** אין.
3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
- 3.1 **גובה הדירה\*:**
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.55 מ';
- גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 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 **טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**



# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
<b>קומת כניסה +קומה א'</b>					
כניסה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דויר (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	---	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים). כאשר התנור אינו ביחידה BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע. ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (כללי) (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	אין	חיפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	חיפוי קרמיקה	ראה <sup>(4)</sup>	---	חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

## הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/לוחות גבס/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס/ אחר) או משולב לפי החלטת החברה.

(2) **גמר קירות:** טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.

**גמר תקרות:** טיח רגיל / לוחות גבס /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיד סינטטי. גוון:

לבן

ו/או לפי בחירת האדריכל.

(3) **ריצוף:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או קרמיקה) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר -

ניטרלי.

שטח האריח הבודד עד 0.36 מ"ר. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: (1) חדרי מגורים – R-9; (2) חדרי רחצה – R-10; (3) רצפת תא מקלחת – R-11, דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ורחבות מרוצפות. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- **ריצוף בחדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או קרמיקה) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

- **ריצוף ברחבה מרוצפת:** סוג א'. לבחירה בין שני סוגי ריצוף (גרניט פורצלן או קרמיקה) ובין 3 דוגמאות לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. המתאימים בגודלם ליצירת שיפועי ניקוז, ובדרגת ההחלקה שאינה פחותה לריצוף חשוף לגשם. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** סוג א'. קרמיקה – שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

**חיפוי במטבח:** סוג א'. קרמיקה – לבחירה מבין לפחות 3 דוגמאות/גוונים שאחת מהן היא בגוון בהיר – ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

(5) **מדרגות פנים:** יבוצע בהתאמה לריצוף.

משטחי ביניים, כדוגמת הריצוף בדירה. בסיס המדרגות בטון מזויין ו/או פלדה, לפי החלטת המהנדס.

### הערות:

**בחירת הרוכש/דייר – למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.**

**מעקה –** בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

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

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון

האדריכל.

**חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.

**פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת

החברה.

**אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) –** (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה..... **גוון הלוחות או האריחים המשמשים**

**במערכת**

**הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות**

**תחזוקה.**

**ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד וכי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה, ואלה ייעשו על ידי הקונה בלבד, ככל שייבחר לעשות כן, ולאחר תום שנה ממשירת החזקה בדירה לידיו.

**שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

**מרווחים (פגות) –** לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה (רגיל או פורצלן), נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות)

של 3

מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, כולל דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאימים להתקנה

של הכיור הכנה לכיריים מובנות, הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה

מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF. עומק הארון כ-60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ-90

ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ-60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידת פינתית יותקנו "פתרונות

פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות

האדריכל, או הספק שיבחר ע"י

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2

סוגים (מהם אחד לבן)

**מידות אורך הארון\*:** ראה הערה בהמשך;

**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון:** ראה נספח ג'

**משטח עבודה:** תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ. או לחילופין אבן קיסר עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם החשוף. **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד).  
מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציון):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון מתועש תלוי או מונח הכולל כיור שולחני מחרס (אינטגרלי) מגרה/ות, דלת/ות, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** כ-60 ס"מ לרבות לפחות.

**ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. **גוון:** לפי החלטה החברה.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג'

הערה:

\***מדידת אורך כללית של ארונות מטבח (תחתון) הינה לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים).** המידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), הכנה עבור מכשירים חשמליים (למעט מקרר). ארון "בילד- אין" (ככל שיותקן) נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

\***מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + עליון) הינה 4.5 מטר.** החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה. מידת הארונות (תחתון) נעשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת (ככול שקיימת) הכנה עבור מכשירים חשמליים (למעט מקרר). סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

**מיתקן לתליית כביסה:** בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 או מתקן שו"ע בחצר מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): אין.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)**

**הערה:** יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תריסים				חלונות			דלתות			---
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/א (חר	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אח (ר	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
<b>מפלס כניסה</b>										
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	כניסה
			---						כ-90/205	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	חדר דיור
			כ-220/210						כ-220/210	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	---	---	---	
			1.00/1.00			1.00/1.00			---	
כ.ע.כ	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	מטבח
			---			1.00/1.00			כ-80/205	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 1
			כ-100/110			1.00/1.00			כ-80/205	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 2
			כ-110/110			1.00/1.00			כ-80/205	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 3
			כ-110/110			1.00/1.00			כ-80/205	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ + צוהר	1	ח. רחצה (כללי)
			---			60/60			כ-80/205	
<b>קומה א</b>										
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	חדר שינה 4 הורים
			כ-110/110			1.00/1.00			כ-80/205	
כ.ע.כ	פלסטיק ( p.v.c)	אלומ'	1	ציר רגילה	אלומ' מזוגג	1	---	פלדה לפי הג"א	1	ממש"ד (חדר שינה)
			כ-100/100			1.00/1.00			כ-70/200	
2 כנפי פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגרות לכיס.				---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1	ציר רגילה	עץ + צוהר	1	ח. רחצה הורים
			---			כ-110/55			כ-70/205	

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- א. **דלת עץ** = לפי תקן ישראלי מס' 23 ופתיחת ציר רגילה, הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד צירי פייפ כפולים מתכוונים.. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = 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).
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **זיגוג בחלונות**, מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי 4-6 ס"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/וטריות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. **העדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ו. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ז. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ח. **דלת כניסה:** דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- ט. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. דלת הממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- י. **מכלולי דלתות פנים:** גמר פורמייקה או צבע או ציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת כולל הלבשות, פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר מזוגג בכנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.
- יא. **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 יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יב. **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 לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (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

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

**מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות 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 העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה  
(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	פינת כביסה במטבח	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי	אין	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	כ-40/50	משולב בארון	---	---
	סוג	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	אין	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב')</sup>	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	כ-170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה פח מצופה אמיל)	---	---
	זיכוי	---	---	---	אין	---

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן		מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	פינת כביסה במטבח	אחר
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	פרח	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי ש"ח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	רב דרך	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי ש"ח	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב-דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש"ח	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור ביוב ולסיפון קערת המטבח .		יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

(א) כיור מטבח (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ-80/60 ס"מ): לבחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידה 40/60 ס"מ /

קערת מטבח כפולה 80/60 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה .. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. כיור רחצה וכיור נטילת ידיים: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: מונבלוק דו כמותי, פלסטיק. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח.

(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל, ורד סדרת דרימקס או ש"ע לפי בחירת החברה.

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/ רחצה (כולל חסכמים): דגם: פרח/מערבל פיה קצרה ורד סדרת דרימקס או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.

לכיור נטילת ידיים (כולל חסכם): דגם פרח, מים קרים בלבד.

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- (ה) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה: דגם: רב דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד. למקלחת: דגם: רב-דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע ורד סדרת דרימקס או ש"ע לפי בחירת החברה. (ו) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל. (ז) גוון הקבועות: לבן. (ח) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים. (ט) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה. (י) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה. (יא) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית. (יב) קבועות רחצה (אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11. (יג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרזול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערביל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב-דרך (אונטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם. (יד) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה. (טו) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה. (טז) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה. (יז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול. (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 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 למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

### הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. 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.

3.6.2 חיסום מים: באמצעות מערכת סולארית טרמוסיפנית התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה דוד למים חמים בקיבולת: 150 ליטרים; מיקום הדוד: בגג עליון ו/או במרפסת שירות ו/או סמוך לה מוסתר אך נגיש, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).

3.6.4 ברז "גן": יש אחד ברחבה מרוצפת.

3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, ו/או אחר, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה,



# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

דלוחין: פלסטי או אחר, שפכים: פלסטי או אחר.

3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיר	מטבח	פינת אוכל	פרחודו ר קומת כניסה	פרחודו ר קומה א	חדר שניה הורים	חדר שניה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	פינת כביסה במטבח	מהלך מדרגות בדירה	מחצפת רחבה		
																1א.	2א.
1א.	א. נקודת מאור קיר/ תקרה	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2א.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
3א.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
4א.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
1ב.	ב. בית תקע 16A	---	3	3	1	1	1	4	3	4	---	---	---	---	---	1	---
2ב.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
3ב.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
4ב.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
1ג.	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2ג.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
3ג.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
4ג.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
1ד.	ד. נקודת טלויזיה בכבלים	---	1	---	---	---	---	1	1	1+1	---	---	---	---	---	---	---
3ד.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
4ד.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים																
1ה.	ה. בית תקע מעגל נפרד	---	---	---	---	---	---	---	---	-	---	---	---	---	---	---	---
2ה.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים																

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום		אביזר	כניסה לדירה	חדר דיר	מטבח	פינת אוכל	פרחודר קומת כניסה	פרחודר קומה א	חדר שינה הורים	חדר שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	פינת כביסה במטבח	מהלך מדרגות בדירה	רחבת מרחפת
3.ה	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
4.ה	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
1.ו	1. בית תקע דרגת הגנה 44IP															1
2.ו	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
3.ו	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
4.ו	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
1.ז	2. נקודת טלפון חוץ.															
3.ז	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
4.ז	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
1.ח	3. ת. נקודת טלפון פנים															
3.ח	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
4.ח	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
1.ט	4. ט. נקודת כח															
2.ט	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
3.ט	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
4.ט	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)															
	י. אחר															

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע (A16) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים (לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים) : שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודת טלויזיה/טלפון/חוץ/תקשורת (מחשב) = 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ט) נקודת כח = בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יא) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ חיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.7.1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה חיצונית: אין.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, לפי דרישות הת".
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. כולל שטח פנוי בגודל 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש
- 3.7.9 מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה).  
אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:  
- תריס/ים חשמליים ככל שצוין בטבלה 3.  
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד למערכת מיני- מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:  
1. מיקום מתוכנן למאייד/צמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה,  
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאיד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.  
3. מוצא ה"צמ"ה יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.  
4. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.  
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד(בחדרי רחצה).

4.6 רדיאטורים: אין.

4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

4.8 חימום תת רצפתי: אין.

4.9 מיתקנים אחרים: אין.

### 5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן: אין מחסנים.

5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

### 6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): יש;

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): אין.

6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה/מקורה חלקית/לא מקורה: אכן משתלבת.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: 2 חניות.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.

### 6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 חצר משותפת: אין. צמחיה: אין.

6.2.4 רשת השקיה משותפת: אין.

6.2.5 חצר, צמודה לדירת הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.

**הערה:** סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצר פרטית (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.

6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירת גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'),

חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירת גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.

6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

### 7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: באמצעות מיכלי גז, או צובר גז תת- קרקעי משותף למס' בניינים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש (למכלי הגז) 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 צובר/י הגז ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 צנרת גז ממקור נפרד/מרכזי לדירה: יש;

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: אין.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות. (אין)

7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים

או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אזור מאלץ במרתפי חניה: אין מרתפי חניה.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבנין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.7 מיתקנים אחרים: מיתקנים אחרים: מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה.

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.

8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

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 עמדה לאצירת אשפה ולמערכות: שיטה ומיקום: לפי היתר הבניה.

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף: אין.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

## נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות 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 (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 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.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש 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<sup>(1)</sup> 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 אלקטרו מכניות 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 פקסימיליה.
- (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.
- <sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידיו התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

#### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוץ תכנון

9. מגבר אנטנה ל-T.V. אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
11. באדניות בניויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מיכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
12. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
13. תיתכן העברה גלויה 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. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או ג/ג/ת עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
17. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצרכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
18. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
21. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גרטרור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מ"ר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
24. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר. תוכניות המכירה לא יחייבו את החברה.**
25. 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.
26. ידוע לקונה, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או כל תיקון ו/או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

## הערות כלליות לדירה

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

27. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
28. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
29. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
30. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה 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.
31. במחסנים (ככל שקיימים), שרכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
32. מיקומם של דוד המים החמים ו/או מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
33. באם יסופקו ויוקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על dB60 (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
34. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת מקולרים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
35. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
36. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
37. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים חרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
38. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
39. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר.
40. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
41. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובו ע"י הקונה לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הקונה בלבד.
42. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
43. 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.
44. 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 ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
45. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או



# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
46. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
47. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
48. **הקונה/ים מצהיר שהובא לידיעתו כי כל שינוי או שדרוג ששולמה תמורתם לחברה/ לקבלן (במסגרת "שינויי דיירים") ולא התאפשר ביצועם מכל סיבה שהיא, יוחזר התשלום האמור לקונה/ים. החברה/הקבלן, לא יהיו חייבים לנמק את סיבת אי הביצוע השינוי או השדרוג האמור.**

### הערות כלליות למגרש ולפיתוח

49. 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.
50. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
51. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
52. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
53. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
54. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
55. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.
56. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

### נספח ג' – טבלאות זיכויים

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- א. ארון המטבח קומלפט (ארון, שיש, ברז, כיור וחיפוי קרמיקה)
- ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
- ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
- ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

4. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
5. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וכלל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
7. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
8. למניעת ספק יודגש כי מחירי בזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שידרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

### נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	6,000
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור ומראה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	585		

### נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	220		

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומרה/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	270		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		

## נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומרה/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	100		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	100		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	100		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	100		
3.7	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	100		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	100		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	100		
3.7	בית תקע דרגת הגנה 44IP	קומפלט	פריט	100		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	100		
3.7	נקודת טלפון פנים	קומפלט	פריט	100		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	100		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה