

תמ"א 38

# מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות)(טופס של מפרט) התשל"ד-1974  
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה-2015)

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

שם האתר: הבנים 6-8 כפר סבא

מס' חדרים: 5 חדרים

קומה: 4,5

דירה מס': 15,19,38,42

אגף: דרום מזרח, דרום מערב

מיזם נדל"ן ש.א.אור בע"מ, ח.פ. 514692540.

שם החברה

תאריך עדכון: 11.06.17

## 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).  
**סעיף 6.2:** פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
**סעיף 7:** מערכות משותפות.  
**סעיף 7.1:** מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
**סעיף 7.2:** סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).  
**סעיף 7.3:** אוורור מאולץ במרתפי חניה.  
**סעיף 7.4:** מערכת מזוג אויר מרכזית.  
**סעיף 7.5:** מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.  
**סעיף 7.6:** תיבות דואר.  
**סעיף 7.7:** מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
**סעיף 8:** חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).  
**סעיף 9:** רכוש משותף.  
**סעיף 9.1:** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
**סעיף 9.2:** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
**סעיף 9.3:** בית משותף (רישום ופרטים).  
**סעיף 9.4:** שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
**סעיף 9.5:** סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
**סעיף 9.6:** שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, 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 חיובים/ זיכויים**

דירה מטיפוס/מס' חדרים: 5 חדרים

שם האתר: הבנים 6-8 כפר סבא

דירה מס': \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

חניה מס' \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

אגף מס': \_\_\_\_\_

## "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)**

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: מיזם נדל"ן ש.א. אור בע"מ, ח.פ. 514692540.

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: ת.ז. \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי

1. ישוב: כפר סבא רחוב: הבנים בית מס': 6-8 .  
1.1 גוש מס': 6439 , חלקה מס': 202.  
1.2 התוכנית החלה במקום: \_\_\_\_\_
2. בעל הקרקע: בעלי הדירות הרשומים בנוסח הטאבו.  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות.
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

נספחים א', ב', ג'

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיוור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן –מ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרים רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), פינת כביסה (בתחום חדר האמבטיה) מרפסת שמש.

#### 5. שטח הדירה

**שטח הדירה הוא:** כמצוין בתוכנית המכר, והמחושב 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 ייכללו 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', ושיאו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** כמצוין בתוכנית המכר, מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כמצוין בתוכנית המכר.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה/חלקית/במתקן חניה, מס':** כמצוין בתוכנית המכר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת. מידות עמדת החניה במתקן החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו' );

6.3 **מחסן בשטח<sup>(2)</sup>:** באם נרכש וכמצוין בתוכנית המכר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>:** אין.

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח). מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

#### 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.

#### נספחים א', ב', ג'

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 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 תנאים 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"):** סרג'יו דרזנה אדריכלים

**טלפון:** 09-742496  
**פקס:** 3  
**כתובת:** בוסל 4 כפר סבא  
**דוא"ל:** derazarg@gmail.com

9. **שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"):** ירון שמעוני שחם מהנדסים

**טלפון:** 03-5374844  
**פקס:** 5  
**כתובת:** המסגר 38 ת"א  
**דוא"ל:** ariel@yss.co.il

#### נספחים א', ב', ג'

## 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 (ככל שקיים) והתקנות, התקפות במועד קבלת היתר הבניה.
- אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

### 1. תיאור הבניין

1. תוספת 3 קומות מגורים (20 יח"ד), מעל בנין מגורים דו אגפי קיים הכולל כיום, קומת קרקע ועוד 3 קומות מגורים (24 דירות). וכן תוספת בניה לדירות הקיימות מחסנים ושינויים אחרים בקומת הקרקע, לרבות הוספת מתקן/ני חניה, וחזיון כללי של הבניין בפני רעידות אדמה, במסגרת תמ"א 38;
- 1.2 **בבניין:** 44 דירות למגורים (20 דירות חדשות ו- 24 דירות קיימות); 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 וייעודה של כל קומה

| הערות                                | סוג השימוש   | מספר דירות בקומה  | קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup> | כינוי או תיאור קומה                        |
|--------------------------------------|--|-------------------|---|--|
| ---                                  | מתקני חניה. מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | ---               | תת קרקעי בחלקן  | בור/ות למתקני חניה (מחוץ לבניין)           |
| שיפורים ותוספות בניה בקומה הקיימת.   | <b>בכל אגף:</b> מבואת כניסה (לובי), מעלית, וחדר מדרגות (בחלל אחד), חדר אשפה, חדר גז.<br><b>כללי:</b> חניות, מחסנים, מחסן משותף (אחד בכל אגף), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | ---               | קרקע  | קומת הכניסה הקובעת לבניין (קומה קיימת)     |
| שיפורים ותוספות בניה בקומות הקיימות. | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, וחדר מדרגות (לכל אגף בנפרד). מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | 4+4<br>(בכל קומה) | 1-3   | קומות מגורים (קומות קיימות)                |
| ---                                  | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, וחדר מדרגות (לכל אגף בנפרד). מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | 4+4<br>(בכל קומה) | 4,5   | קומות מגורים (קומות חדשות)                 |
| ---                                  | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, וחדר מדרגות (לכל אגף בנפרד). מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | 2+2               | 6   | קומת מגורים עליונה (קומה חדשה (פנטהאוזים)) |

| הערות                                | סוג השימוש   | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (7) | כינוי או תיאור קומה  |
|--------------------------------------|--|------------------|--|----------------------|
| ---                                  | <b>לכל אגף:</b> חדר מדרגות, חדרי דוודים, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (פרטיות/משותפות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | ---              | ---  | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                  | ---  | ---              | 6  | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגגות העליונים |  |                  | 7  | 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 חדרי ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.
- (ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו'.

#### 1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)

**מספר חדרי המדרגות בבניין: 2 (אחד בכל אגף); אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.

#### חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות: יש. מספר המעליות: 2 (אחת בכל אגף); מספר התחנות לכל מעלית: 7;**

**מספר נוסעים לכל מעלית: 4,4; מנגנון פיקוד שבת: אין.**

1.6 **עמדת שומר: אין.**

#### 2. חומרי הבניין ועבודות גמר (לבניה החדשה או ישנה לפי העניין):

2.1 **שלד הבניין:** חיזוק הקיים ותוספת הבניה החדשה, לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה החדשה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.

2.2 **רצפת קומת קרקע:** בניה קיימת: חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד;

**בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים, לפי החלטת מהנדס השלד.

**בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

**בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** בניה קיימת: חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד;

**בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים, לפי החלטת מהנדס השלד.

**בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

**בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

#### נספחים א', ב', ג'

- 2.4 **גגות הבניין: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד;  
**בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים, לפי החלטת מהנדס השלד.  
**בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.  
**בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.  
**שיפוץ ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045: **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;
- 2.5 **קירות חוץ: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד;  
**בניה החדשה:** בטון מזוין ו/או בניה ו/או משולב לפי החלטת מהנדס השלד. **בידוד תרמי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.  
**בידוד אקוסטי לבניה חדשה:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית 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 **חדרי מדרגות (בחלל פתוח למבואות קומתיים בכל אגף בנפרד):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: בניה קיימת:** חיזוק הקיים ככל שנדרש, לפי תכניות מהנדס השלד;  
**בניה חדשה: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב, לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי רחיצ' דוגמת פוליסיד או חומר דומה.
- עד לגובה: תקרה. גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה.
- 2.8.3 **מדרגות: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** לוחות טראצו, גרניט פורצלן ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אחר, לפי החלטת האדריכל.
- ריצוף משטחים: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** טראצו ו/או אבן טבעית ו/או קרמיקה ו/או דוגמת המדרגות, לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.4 **מעקה: בקומות הקיימות:** יתכן לפי הקיים בפועל. **בבניה החדשה:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדרי מדרגות (גג ראשי).
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית (בחלל אחד עם חדר המדרגות והמעלית. בכל אגף בנפרד):**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** טיח בגמר צבע סינטטי רחיצ', יתכן שילוב אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או טיח ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל והחברה. **עד לגובה:** לפי החלטת האדריכל, **וחומר:** טיח (2 שכבות) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** קרמיקה (רגיל ו/או פורצלן) או אחר. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח



צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית (בחלל אחד עם חדר המדרגות והמעלית. בכל אגף בנפרד):**  
גימור קירות פנים: חומר: טיח בגמר צבע סינטטי רחץ, אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל. **עד לגובה:** לפי תכנון האדריכל. **וחומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, עד תקרה ו/או תקרת משנה.  
גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** חומר: אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או אחר הכל לפי עיצוב האדריכל. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.
- 2.11 **חניה מקורה/ מקורה חלקית (מתחת לקומה ראשונה): גימור קירות/עמודים באזור החניה:** טיח ו/או חיפוי/ציפוי קשיח ו/או משולב, הכל לפי החלטת האדריכל.  
גימור תקרה: טיח ו/או בגר (שכבה צמנטית דמוי טיח), ו/או בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** אבן משתלבת (רגילה ו/או אבן דשא), ו/או אספלט ו/או בטון, המידות, צורה וגוון, לפי החלטת האדריכל.  
**"ב"נורות" מתקני החניה:** בטון טבעי ו/או טיח רגיל ו/או בגר ו/או אחר לפי החלטת החברה. **רצפה:** בטון טבעי בלבד.  
גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**  
**הערה: שינוי או השארת הקיים בבניין או בחלקו, לפי החלטת החברה.**  
חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי דוודים, חדרים/טכניים וכו':  
גימור קירות: בחדר האשפה: חיפוי קרמיקה לגובה כ-180 ס"מ לפחות. בחדר/ים טכניים: ומעל חיפוי בחדר האשפה, טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או אחר לפי החלטת האדריכל (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו').  
גימור תקרה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.
- הערות:**  
א. במחסנים ובאזורים 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:** יש, (נפרד לכל אגף) משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום +מצלמה (ראה סעיף 3.7.8).  
**דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** אין.
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** אין. חדרי המדרגות בחלל אחד עם המבואות הקומתיים.  
**דלתות חדרים/טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.
- 15.2 **דלתות לובי קומתי:** אין.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש **סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.

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

נספחים א', ב', ג'

3.1 גובה הדירה\*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: כ- 2.65 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. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

| תיאור                          | חומר קירות <sup>(1)</sup>                 | גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup><br>ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup><br>(בס"מ) | ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup><br>מידות אריחים<br>(בס"מ) | ריצוף<br>מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א<br>בשקלים חדשים | הערות  |
|--------------------------------|---|--|--|--|--|
| כניסה                          | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| חדר דיור<br>(מתחם<br>לא נפרד)  | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| מטבח<br>(מתחם<br>לא נפרד)      | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | חיפוי כ-50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים).<br>ראה פרוט בהערות בהמשך. |
|                                |   | חיפוי מעל משטח ארון תחתון  | ראה <sup>(4)</sup>   | ---  |  |
| פינת אוכל<br>(מתחם<br>לא נפרד) | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| חדר שינה הורים                 | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| חדר רחצה<br>הורים<br>(מקלחת)   | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | חיפוי קירות לגובה כ- 2.10 מ' או עד סיום אריחי שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.                        |
|                                |   | חיפוי קרמיקה   | ראה <sup>(4)</sup>   | ---  |  |
| חדרי שינה                      | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| ממ"ד                           | בטון מזוין<br>לפי הוראות<br>הג"א          | לפי מפרט הג"א  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | ראה פרוט בהערות בהמשך.   |
| חדר רחצה<br>(כללי)<br>(אמבטיה) | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | חיפוי קירות לגובה כ- 2.10 מ' או עד סיום אריחי שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.                        |
|                                |   | חיפוי קרמיקה   | ראה <sup>(4)</sup>   | ---  |  |
| מרפסת שמש                      | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | ראה סעיף 2.6   | ראה <sup>(3)</sup>   | ראה נספח ג'                                    | חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6.<br>ראה גם פרוט בהערות בהמשך.                                 |
| מסתור כביסה                    | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח או אחר <sup>(2)</sup>  | אין  | אין  | ראה סעיף 3.4   |
| מחסן דירתי<br>(ככל שהוצמד)     | בטון, בלוקי בטון<br>או אחר <sup>(1)</sup> | טיח גימור צבע פוליסיד  | טראצו/קרמיקה   | ראה נספח ג'                                    | עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.  |
|                                |   |  | לפי החלטת החברה  |  |  |

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 בפוליסיד, או חומר דומה. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.

נספחים א', ב', ג'

**גמר תקרות:** טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס / בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד או חומר

דומה. **גוון:** לבן

ו/או לפי בחירת האדריכל.

(3) **ריצוף:** קרמיקה (פורצלן), סוג א'. ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. במידות, כ-60/60 ס"מ, ו/או אחר לפי

החלטת החברה בכל הדירה, למעט חדרי רחצה, ומרפסת שמש.

- **ריצוף בחדרי רחצה:** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 30/30 ס"מ ו/או כ- 33/33 ס"מ, לפי החלטת החברה.

- **ריצוף במרפסת שמש:** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. מתוך 4 סוגים/גוונים, שתציג החברה, או הספק

שיבחר על ידה. במידות כ-33/33 ס"מ ו/או אחר המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם, לפי החלטת החברה.

(4) **חיפוי חדרי רחצה:** אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה.

במידות, דוגמת הריצוף ו/או אחר לפי החלטת החברה.

**חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. במידות כ- 10/10 ס"מ ו/או כ- 20/20 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.

### 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.

**אריחים לריצוף –** במקרה של שדרוג. באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה

(בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

**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 לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות –** (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה

ו/או

משולב, לפי תכנון האדריכל.

**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, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות.

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

**פרקט –** באם התחייבה החברה לבצע הכנה לריצוף פרקט (למינציה דמוי עץ), תבוצע הכנת תשתית מונמכת מתאימה למטרה זו.

(כגון): בטון ו/או ריצוף מכל חומר, גוון וסוג שהוא).

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

**שצורך להסכם הרכישה).**

3.3 ארונות:

נספחים א', ב', ג'

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, לפי החלטת החברה. בחלוקה, תכולה וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות\***: ראה הערה בהמשך;  
**מדפים, מגרות ודלתות:** חומר: M.D.F או עץ מעובד (סיבית ו/או סנדוויץ'), לפי החלטת החברה.  
**ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.  
**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון:** ראה נספח ג'.

**משטח עבודה מעל ארון מטבח התחתון:** חומר: אבן קיסר (מלאכותית), או אבן טבעית לפי החלטת החברה;  
**עובי:** כ-18 מ"מ. **תיאור:** לוחות מודבקים בלי שוליים בולטים, **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לפי בחירת האדריכל.

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות\***: ראה הערה בהמשך;  
**ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.  
**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח עליון:** ראה נספח ג'.

3.3.3 **ארונות אחרים (צינן):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון תלוי או מונח הכולל כיור שולחני (אינטגרלי) לרבות מגרה/ות, דלת/ות, ומראה, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** לפי החלטת החברה.  
**ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.  
**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג'.

הערה:

\***מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + עליון),** הינה 6 מטר. החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה.  
**מידת הארונות (תחתון+ עליון) נעשית לאורך הקיר.** המידה המתקבלת כוללת הכנה עבור מכשירים חשמליים כגון מדיח כלים וכיריים. סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**

**מיתקן לתליית כביסה:** 2 מוטות ניצבים כולל גלגלות ללא חוטים.

**מסתור כביסה (ככל שמתוכנן):** תיאור: אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב ובמידות, לפי תכנון האדריכל.

**הערה:** בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

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.

| חדר      | דלתות                       |                              |                                 | חלונות                      |                              |                                     | תריסים                      |                              |                              |
|----------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|          | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) | סוג פתיחה (ציר כע"כ/ נגרר/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אח (ר | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר) |
| כניסה    | 1                           | פלדה בטחון                   | ציר רגילה                       | ---                         | ---                          | ---                                 | ---                         | ---                          | ---                          |
|          | כ-90/205                    |                              |                                 |                             |                              |                                     |                             |                              |                              |
| חדר דיור | 1                           | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ                      | ---                         | ---                          | ---                                 | 1                           | אלומ'                        | גלילה חשמלי                  |
|          | כ-280/235                   |                              |                                 | כ-280/235                   |                              |                                     |                             |                              |                              |
| מטבח     | ---                         | ---                          | ---                             | 1                           | אלומ'                        | ---                                 | 1                           | אלומ'                        | ---                          |

נספחים א', ב', ג'

| תריסים                                    |            |                                 |                              | חלונות                             |                                 |                              | דלתות                            |                                 |                              | ---                          |
|---|------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר) | חומר שלבים | חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר) | כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר) | 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                          |
| גליל ידני                                 | אלומ'      | אלומ'                           | כ-140/105                    | נגרר כ.ע.כ.                        | מזוגג                           | כ-140/105                    | ---                              | ---                             | ---                          |                              |
| גליל ידני                                 | אלומ'      | אלומ'                           | 1<br>כ-145/105               | נגרר כ.ע.כ.                        | אלומ' מזוגג                     | 1<br>כ-145/105               | ציר רגילה                        | עץ                              | 1<br>כ-80/205                | חדר שינה 1 הורים             |
| גליל ידני                                 | אלומ'      | אלומ'                           | 1<br>כ-145/105               | נגרר כ.ע.כ.                        | אלומ' מזוגג                     | 1<br>כ-145/105               | ציר רגילה                        | עץ                              | 1<br>כ-80/210                | חדר שינה 2                   |
| גליל ידני                                 | אלומ'      | אלומ'                           | 2<br>כ-145/105               | נגרר כ.ע.כ.                        | אלומ' מזוגג                     | 2<br>כ-145/105               | ציר רגילה                        | עץ                              | 1<br>כ-80/205                | חדר שינה 3                   |
| נגרר לכיס.                                | אלומ'      | אלומ'                           | 1<br>כ-100/100               | ציר רגילה                          | אלומ' מזוגג                     | 1<br>כ-100/100               | ציר (רגילה). פתיחה חוץ           | פלדה לפי הג"א                   | 1<br>כ-70/200                | חדר ממ"ד (משמש כחדר שינה 4)  |
| כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגרת לכיס.     |            |                                 |                              | ---                                | ---                             | ---                          | ---                              | ---                             | ---                          |                              |
| ---                                       | ---        | ---                             | ---                          | נטוי (קיפ)                         | אלומ' מזוגג                     | 1<br>כ-70/70                 | ציר רגילה                        | עץ                              | 1<br>כ-70/210                | ח. רחצה הורים                |
| ---                                       | ---        | ---                             | ---                          | נגרר כ.ע.כ.                        | אלומ' מזוגג                     | 1<br>כ-100/105               | ציר רגילה                        | עץ                              | 1<br>כ-80/205                | ח. רחצה (כלי)                |
| ---                                       | ---        | ---                             | ---                          | ---                                | ---                             | ---                          | ציר רגילה                        | עץ / לפי החלטה החברה            | 1<br>כ-70/205                | מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד) |

#### הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי חלקי. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ.** = כנף נגרת 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**, דלתות וקירות מסך מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (בידודית או רבודה, לפי בחירת החברה). רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות/וטריונות נגררים כ.ע.כ., יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

נספחים א', ב', ג'

- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אורור) יותקן אורור מכני.
- 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. **נעילת דלתות בחדרי רחצה ושירותים**: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- ז. **אורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה** מתכת בטחון תוצרת, לפי החלטת החברה, פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יא. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים דוגמת "למינטו" של "פנדור" או שווה ערך. לפי החלטת החברה.
- יב. **פתח חילוף** - בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יג. **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 אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין 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 הענין). 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 בחדר האמבטיה | אחר |
|------------------|-------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------------|-----|
|                  |       |                 |                 |                   |                         |     |
| כיור מטבח (יחיד) |       | לפי מידות היצרן | ---             | ---               | ---                     | --- |
|                  |       | א'              | ---             | ---               | ---                     | --- |
|                  |       | ראה נספח ג'     | ---             | ---               | ---                     | --- |
|                  |       | ---             | לפי מידות היצרן | משולב בארון       | ---                     | --- |

נספחים א', ב', ג'

| מיתקן  | מיקום        | מטבח           | חדר רחצה הורים            | חדר אמבטיה (כללי)         | פינת כביסה בחדר האמבטיה | אחר |
|--|--------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----|
|  |              |                |                           |                           |                         |     |
| כיור רחצה  | סוג          | ---            | א'                        | ראה סעיף 3.3.3            | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ראה נספח ג'               | ראה נספח ג'               | ---                     | --- |
| כיור לנטילת ידיים                                      | מידות (בס"מ) | ---            | ---                       | ---                       | ---                     | --- |
|  | סוג          | ---            | ---                       | ---                       | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ---                       | ---                       | ---                     | --- |
| אסלה וארגז שטיפה <sup>(כ)</sup>                        | מידות (בס"מ) | ---            | לפי מידות היצרן           | לפי מידות היצרן           | ---                     | --- |
|  | סוג          | ---            | א'                        | א'                        | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ראה נספח ג'               | ראה נספח ג'               | ---                     | --- |
| אמבט/ מקלחת  | מידות (בס"מ) | ---            | לפי תכנון האדריכל (מקלחת) | כ- 160/70 (אמבטיה)        | ---                     | --- |
|  | סוג          | ---            | ריצוף משופע (מקלחת)       | א' (אמבטיה פח מצופה אמיל) | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ---                       | ראה נספח ג'               | ---                     | --- |
| סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח          | דגם          | פרח/מערבל נשלף | פרח/מערבל                 | פרח/מערבל                 | ---                     | --- |
|  | סוג          | א'             | א'                        | א'                        | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ראה נספח ג'    | ראה נספח ג'               | ראה נספח ג'               | ---                     | --- |
| סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים                          | דגם          | ---            | ---                       | מערבל                     | ---                     | --- |
|  | סוג          | ---            | ---                       | א'                        | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ---                       | ראה נספח ג'               | ---                     | --- |
| סוללה למקלחת למים קרים וחמים                           | דגם          | ---            | רב-דרך                    | ---                       | ---                     | --- |
|  | סוג          | ---            | א'                        | ---                       | ---                     | --- |
|  | זיכוי ש      | ---            | ראה נספח ג'               | ---                       | ---                     | --- |
| חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז                          |              |                |                           |                           |                         |     |
| פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם , למייבש כביסה     |              |                |                           |                           |                         |     |
| הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח) |              |                |                           |                           |                         |     |
| נק' מים למקרר (ברז ניל)                                |              |                |                           |                           |                         |     |

נספחים א', ב', ג'

| מיתקן                      | מיקום | מטבח | חדר רחצה<br>הורים | חדר אמבטיה<br>(כללי) | פינת כביסה<br>בחדר<br>האמבטיה | אחר |
|----------------------------|-------|------|-------------------|----------------------|-------------------------------|-----|
| 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: אקרילי לפי החלטת החברה. בהתקנה שטוחה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י

החברה. כיור רחצה: חרס. תוצרת לפי החלטת החברה לפי בחירת החברה.

(ב) אסלה: תלויה. ארגז שטיפה: סמוי, דו כמותי, חרס. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי.

(ג) סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל/נשלף, תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה: דגם: פרח/מערבל פיה קצרה תוצרת "חמת" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.

(ה) סוללה למים קרים/חמים: באמבטיה: דגם: מערבל, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד.

למקלחת: דגם: רב-דרך, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע תוצרת "חמת" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.

(ו) התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

(ח) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (ה"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 (אגנית/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.

מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אונטרפופ) = 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 הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיורים 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 צוין 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 ומאילוץ 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 ידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

- 3.6.2 **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית מאולצת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.
- דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורצפה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג'2007).
- 3.6.4 **ברז "דלי":** יש, במרפסת שמש.
- 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, **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 | חדר דיור | מטבח | פינת אוכל | פחדור | חדר שינה הורים | חדר שינה ממ"ד | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה | פינת כביסה בח. אמבטיה | מרפסת שמש | מחסי דירתי צמוד (ככל שהוצמד) | 1.א.                    |   |
|-------------|-------|----------|------|-----------|-------|----------------|---------------|----------------|------------|-----------------------|-----------|------------------------------|-------------------------|---|
|             |       |          |      |           |       |                |               |                |            |                       |           |                              | א. נקודת מאור קיר/ תקרה | 2.א.                                    |
|             | 1     | 1        | 2    | 1         | 2     | 1 מחליף 2 רגיל | 1             | 1              | 2          | ---                   | 1 מוגן    | 1 מוגן                       |                         |   |
|             |       |          |      |           |       |                |               |                |            |                       |           |                              |                         | 2.א. זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |
|             |       |          |      |           |       |                |               |                |            |                       |           |                              |                         | 3.א. שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש) |
|             |       |          |      |           |       |                |               |                |            |                       |           |                              |                         | 4.א. תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |

| מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד) | מרפסת שמש | פינת כביסה בח. אמבטיה | חדר אמבטיה | חדר רחצה הורים | ממ"ד | חדר שינה | חדר שינה הורים | פרחזר | פינת אוכל | מטבח          | חדר דוור | כניסה      | מיקום אביזר                        |      |
|------------------------------|-----------|-----------------------|------------|----------------|------|----------|----------------|-------|-----------|---------------|----------|------------|------------------------------------|------|
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | ב. בית תקע מאור                    | 1.ב  |
| ---                          | ---       | ---                   | ---        | ---            | 4    | 3        | 3              | ---   | 1         | ---           | 4        | ---        | ב. בית תקע מאור                    | 1.ב  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 2.ב  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | 3.ב  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 4.ב  |
| ---                          | ---       | ---                   | ---        | ---            | ---  | ---      | ---            | ---   | ---       | ---           | ---      | ---        | ג. נקודת מאור הדלקה כפולה          | 1.ג  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 2.ג  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | 3.ג  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 4.ג  |
| ---                          | ---       | ---                   | ---        | ---            | 1    | 1        | 1              | ---   | ---       | ---           | 1        | ---        | ד. נקודת טלויזיה וכבלים            | 1.ד  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | 3.ד  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 4.ד  |
| ---                          | ---       | 2 מוגן                | 1 לחימום   | 1 לחימום       | ---  | ---      | ---            | ---   | ---       | 4 רגיל 2 מוגן | ---      | ---        | ה. בית תקע מעגל נפרד               | ה. 1 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | ה. 2 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | ה. 3 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | ה. 4 |
| ---                          | 1         | ---                   | 1          | 1              | ---  | ---      | ---            | ---   | ---       | 1             | ---      | ---        | ו. בית תקע דרגת הגנה 44IP          | ו. 1 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | ו. 2 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | ו. 3 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | ו. 4 |
| ---                          | ---       | ---                   | ---        | ---            | 1    | 1        | 1              | ---   | ---       | ---           | 1        | ---        | ז. נקודת טלפון חוץ                 | 1.ז  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | 3.ז  |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | 4.ז  |
| ---                          | ---       | ---                   | ---        | ---            | ---  | ---      | 1 פומית בלבד   | ---   | ---       | ---           | ---      | 1 כולל מסך | ח. נקודת טלפון פנים                | ח. 1 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים | ח. 3 |
|                              |           |                       |            |                |      |          |                |       |           |               |          |            | תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים      | ח. 4 |

נספחים א', ב', ג'

| מיקום | אביזר                                   | כניסה | חדר | מטבח | פינת | פריזור | חדר שינה הורים | חדר שינה | ממ"ד | חדר רחצה הורים | חדר אמבטיה | פינת כביסה בח. אמבטיה | מרפסת | מחנן דירתי צמוד (כל שהוצמד) |
|-------|---|-------|-----|------|------|--------|----------------|----------|------|----------------|------------|-----------------------|-------|-----------------------------|
|       |   |       |     |      |      |        |                |          |      |                |            |                       |       |                             |
|       | ט. 1 נקודת כח                           |       |     |      |      |        |                |          |      |                |            |                       |       |                             |
|       | ט. 2 זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |       |     |      |      |        |                |          |      |                |            |                       |       |                             |
|       | ט. 3 שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש) |       |     |      |      |        |                |          |      |                |            |                       |       |                             |
|       | ט. 4 תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)      |       |     |      |      |        |                |          |      |                |            |                       |       |                             |

### 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 מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **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'.
- (ד) **נקודת טלויזיה בכבלים** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלויזיה.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים 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 טלפון חוץ/תקשורת**= הכוונה נקודת שקע טלפון/מחשב נפרדים, 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** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד או משותף והמיועדים להפעלת מכשירי חשמל.
- (י) **"הכנה"**= באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. 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/ כיבוי, 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 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.

#### לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

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, **תוצרת:** ויסבורד, ביטיצ'נו (לונה), גוויס או אחר לפי תכנון מהנדס החשמל.

3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש.

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, **מיקום:** כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום כולל מסך- שחור/לבן, במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך, בחדר שינה הורים.

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).

לחילופין  
הקונה

### 3.7.11 מיתקנים אחרים:

- אורור חלל המחויב באורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- חיבור לתריס/ים חשמלי/ים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

## 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד (למעט לחדרי רחצה/ שרות): **מיקום ההכנה:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר, (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין, הכנות בלבד. (הכנה קרי צנרת בלבד, ללא אביזרי קצה).
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד לחיבור חשמל בחדרי רחצה.
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים (לפרט): אין.

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

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

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש 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): לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; כל החניות בקומת קרקע ובמתקני חניה.
  - חניות במקום אחר (לפרט): יש; מתקן/ני חניה מכניים: יש. מידות עמדת החניה במתקני החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'פ, מסחריות וכו'. בנוסף יש להנחות רוכשים כי אין להחנות רכב מונע גז במתקני החניה הכוללים בור (פיר) שנמוך מגובה הקרקע. רוחב עמדת חניה בין עמודים קיימים תהיה לפי הקיים בפועל.
  - 6.1.2 חניה לנכים (פרטית): ככל שידרש בהיתר הבניה, מיקום: מצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים (באם תדרש בהיתר הבניה ו/או תסומן בתוכנית המכר), תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדף רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
  - 6.1.3 גמר רצפת החניה בקומת קרקע: בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב), אחר ו/או משולב, לפי הנחיות האדריכל. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב), אחר ו/או משולב, לפי הנחיות האדריכל.
  - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
  - 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
  - 6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש. פתיחה: בשיטה, לפי החלטת החברה. (באם שלט, 1 לכל חניה מוצמדת).

## 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ גרנוולט/ 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: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש.
- 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: אין דירות גן.
- 6.2.6 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.

נספחים א', ב', ג'

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.  
6.2.7 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): יש. ריצוף: חומר: כאמור בסעיף 6.1.3 ולפי הנחיות האדריכל.

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי מיכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 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.
- 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 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.

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

### 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים/לשימוש הדיירים: אין.

### 7.6 תיבות דואר: משולב במכלול ויטרונת כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר. 1 לכל דירה, 1 לועד הבית,

1 לדואר שגוי. מיקום: בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לכל אגף בנפרד או במשותף, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.

### 7.7 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 בחדרי אשפה: מיכלים ניידים, וברז מים. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה בחלקה): יש.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.

נספחים א', ב', ג'

- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש. אחד לכל אגף.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 2, אחד לכל אגף.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש. מספר מעליות: 2, אחד לכל אגף.
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגגות: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

## 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

## 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור 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 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדירור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

#### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

#### 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

#### 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:

א. כל מקומות החניה בחלקה מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.

ב. כל המחסנים בחלקה יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר.

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

ד. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ולרבות חניות, מחסנים, גגות ו/או מרפסות המוצמדים לדירות (למעט חלקי גג משותפים ומתקנים משותפים על הגג), מתקני חברת חשמל (אם יש), חדר בזק (אם יש) וחדרים טכניים (אם יש), לרבות כמתואר בתוכניות המכר, חללים ושטחים בקומות ובמרתפים. החברה תהיה רשאית למכור/להצמיד את החלקים הנ"ל לפי שיקול דעתה וכן תהיה רשאית להחזירם לרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

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

10.1 תוכניות אלו יוצרו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

נספחים א', ב', ג'

- 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.
- 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 לידי 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 "מהנדס" 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.
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, גז וכו' בתקרות, 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. ואורור, 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 וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב מים ו/או גז/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 ושוטפת (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, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (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, מחויב 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 שטחים 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 שטח 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 הדירור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדירור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

## הערות כלליות לדירה

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), שירכשו 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 חיפוי של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד 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 רזרביים, 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 שיובאו 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 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. **אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למתקן/ני החנייה התת קרקעיים.**
56. **מתקן/י חניה:** ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן החניה לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות בעת השימוש במתקן ו/או בחניה/חניות. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו, לכל הקשור בשימוש והפעלת המתקן, והכל על חשבונו. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחריות למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונם, בחלקים שווים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר ולחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפילי חניה יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו.
57. בנוסף, מידות עמדת החנייה במתקן חניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו'.
58. 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.
59. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח ג' – טבלאות חיובים/זיכויים

## ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. האמור בנספח ג' זה מתייחס אך ורק לתוספות/זיכויים של פריטים מתומחרים כהגדרתם בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה – 2015 (מפרט המכר) (להלן יחד בנספח זה – "תיקון מס' 6"). מובהר כי האמור בנספח ב' זה לא יחול על שינויים (כהגדרתם בהסכם) אשר אינם נוגעים לפריטים מתומחרים ולא יחול על שינויים הנוגעים לפריטים מתומחרים אשר הוראות תיקון מס' 6 אינן חלות עליהם.
2. המחירים הנקובים בטבלאות להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בטבלאות להלן צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל הקונה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) הינו כקבוע בנספח ג' להסכם, ובלבד שעד לאותו מועד לא הותקן הפריט אשר מבוקש זיכוי בגינו.
5. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/מים/תקשורת/ביוב הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים שהסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום התקנת הפריט לענין סעיף 3(ה) לחוק המכר דירות.
6. 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.
7. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר כנכלל בדירה, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
8. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
9. למניעת ספק יודגש כי מחירי בזיכויים הנקובים בנספח זה הינם אך ורק לצרכי שידרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה. במקרה שיינתן לקונה זיכוי כספי, יופחת 10% מהמחירים לזיכוי הנקובים להלן.
10. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים/חיובים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר, וזאת בנוסף להסכם שינויים שייחתם על ידי הקונה בהתאם לקבוע לעניין זה בסעיף 5 להסכם המכר.
11. כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.

## מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

**נושא: ריצוף**

| סה"כ | כמות | מחיר ליח' בש"ח | יח' | חומר/ עבודה | תיאור   | סעיף במפרט המכר |
|------|------|----------------|-----|-------------|---|-----------------|
|      |      | 47             | מ"ר | חומר        | ריצוף קרמיקה בחדרי המגורים, המטבח, פינת האוכל והפרוזדור, שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר. [מחיר השיפולים (פנלים) מגולמים במחיר הריצוף]. | 3.2             |
|      |      | 39             | מ"ר | חומר        | ריצוף קרמיקה בחדרי רחצה שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר.  | 3.2             |
|      |      | 40             | מ"ר | חומר        | ריצוף קרמיקה במרפסות שמש, שממבחר החברה. לפי המתואר במפרט המכר. [מחיר השיפולים (פנלים) מגולמים במחיר הריצוף].                                | 3.2             |

**נושא: ארונות מטבח, רחצה**

| סה"כ  | כמות | מחיר זיכוי בש"ח | יח' | חומר/ עבודה | תיאור   | סעיף במפרט המכר |
|-------|------|-----------------|-----|-------------|---|-----------------|
| 6,000 | ---  | ---             | --- | קומפלט      | זיכוי <u>לכלל ארונות המטבח (ללא משטח עבודה)</u> , לפי התיאור שבמפרט המכר. | 3.3.1           |
| 850   | ---  | ---             | --- | קומפלט      | ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.   | 3.3.3           |

**נושא: קבועות שרברבות ואביזרים**

| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי ליח' בש"ח | יח'  | חומר/ עבודה | תיאור                             | סעיף במפרט המכר |
|------|------|----------------------|------|-------------|-----------------------------------|-----------------|
|      |      | 400                  | פריט | קומפלט      | כיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר. | 3.6             |

| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי<br>ליח'<br>בש"ח | יח'  | חומר/<br>עבודה | תיאור   | סעיף<br>במפרט<br>המכר |
|------|------|----------------------------|------|----------------|---|-----------------------|
|      |      | 300                        | פריט | קומפלט         | כיוור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.                                    | 3.6                   |
|      |      | 750                        | פריט | קומפלט         | אסלה מונחת, ארגז שטיפה (מונובלוק) ומושב פלסטי, לפי התיאור במפרט המכר. | 3.6                   |
|      |      | 900                        | פריט | קומפלט         | אסלה תלויה, ארגז שטיפה (סמוי) ומושב פלסטי, לפי התיאור במפרט המכר.     | 3.6                   |
|      |      | 650                        | פריט | קומפלט         | אמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.  | 3.6                   |
|      |      | 380                        | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.                          | 3.6                   |
|      |      | 250                        | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.                          | 3.6                   |
|      |      | 350                        | פריט | קומפלט         | סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.                             | 3.6                   |
|      |      | 300                        | פריט | קומפלט         | סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.                              | 3.6                   |

### נושא: חשמל/ תקשורת

הערה: המחירים בפרק זה נלקחו גם ממחירון "דקל" לשינויי דיירים מאוגוסט 2015. מחירון זה מתעדכן מעת לעת. המחיר הסופי ייקבע במועד ביצוע הזמנת השינוי/תוספת, בפועל.

| סה"כ | כמות | מחיר זיכוי<br>ליח'<br>בש"ח | יח'  | חומר/<br>עבודה | תיאור                                     | סעיף<br>במפרט<br>המכר |
|------|------|----------------------------|------|----------------|---|-----------------------|
|      |      | 90                         | פריט | קומפלט         | נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי              | 3.7<br>(א)            |
|      |      | 90                         | פריט | עבודה          | נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום        |                       |
|      |      | 240                        | פריט | קומפלט         | נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת              |                       |
|      |      | 240                        | פריט | קומפלט         | נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת      |                       |
|      |      | 90                         | פריט | קומפלט         | בית תקע מאור – זיכוי                      | 3.7<br>(ב)            |
|      |      | 90                         | פריט | עבודה          | בית תקע מאור – שינוי מיקום                |                       |
|      |      | 240                        | פריט | קומפלט         | בית תקע מאור – תוספת                      |                       |
|      |      | 150                        | פריט | קומפלט         | נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי            | 3.7<br>(ג)            |
|      |      | 200                        | פריט | עבודה          | נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום      |                       |
|      |      | 250                        | פריט | קומפלט         | נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת            |                       |
|      |      | 80                         | פריט | קומפלט         | נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום | 3.7<br>(ד)            |
|      |      | 200                        | פריט | קומפלט         | נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת       |                       |
|      |      | 90                         | פריט | קומפלט         | בית תקע מעגל נפרד – זיכוי                 |                       |

נספחים א', ב', ג'

| סה"כ | כמות | מחיר ליח' בש"ח | יח'  | חומר/ עבודה | תיאור   | סעיף במפרט המכר |
|------|------|----------------|------|-------------|---|-----------------|
|      |      | 120            | פריט | קומפלט      | בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי                    | 3.7<br>(ה)      |
|      |      | 90             | פריט | עבודה       | בית תקע מעגל נפרד – שינוי מיקום                     |                 |
|      |      | 380            | פריט | קומפלט      | בית תקע מעגל נפרד – תוספת                           |                 |
|      |      | 410            | פריט | קומפלט      | בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – תוספת                    |                 |
|      |      | 90             | פריט | קומפלט      | בית תקע דרגת הגנה 44IP – זיכוי                      | 3.7<br>(ו)      |
|      |      | 90             | פריט | עבודה       | בית תקע דרגת הגנה 44IP – שינוי מיקום                |                 |
|      |      | 280            | פריט | קומפלט      | בית תקע דרגת הגנה 44IP – תוספת                      |                 |
|      |      | 90             | פריט | עבודה       | נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום                       | 3.7<br>(ז)      |
|      |      | 200            | פריט | קומפלט      | נקודת טלפון חוץ – תוספת                             |                 |
|      |      | 100            | פריט | עבודה       | נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום           | 3.7<br>(ח)      |
|      |      | 200            | פריט | קומפלט      | נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה) |                 |
|      |      | 120            | פריט | קומפלט      | נקודת כח – זיכוי                                    | 3.7<br>(ט)      |
|      |      | 120            | פריט | עבודה       | נקודת כח – שינוי מיקום                              |                 |
|      |      | 380            | פריט | קומפלט      | נקודת כח – תוספת                                    |                 |
|      |      | 610            | פריט | קומפלט      | נקודת כח (פקט) – תוספת                              |                 |

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת  
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

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

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה