

05.11.2017

 מרגישים שחיים כאן אנשים	
אזורים – מבשרת החדשה	
מס' אתר	
טיפוס דירה	טיפוס A1-A
מגרש	מגרש 201
דירות	1-2 – 5 חדרים
בניין	4-6

## מפרט מחיר למשתכן

**לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד-1974**  
**כולל תיקון התשע"ה-2015 (מחיר זיכויים)**

נספח ב'	להסכם בין:	אזורים בנין (1965) בע"מ	(להלן: "החברה")
	לבין:		
	ו-		(להלן ביחד: "הקונה")
	מתאריך:		(להלן: "ההסכם")

### **א. פרטי זיהוי:**

דירה מס': ;

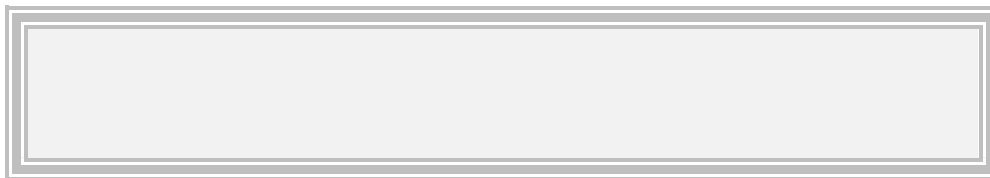
1. ישוב: מבשרת ציון רחוב: \_\_\_\_\_ בית מס': \_\_\_\_\_ ;  
מגרש: 201 גוש: 30466 חלקה: 36

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 06.06.2016



3. בבניין: 30 דירות למגורים וכן שטחים מסחריים,  
לפי הפרוט הבא:

3.1	3 חד'	10 יח"ד.
3.2	4 חד'	11 יח"ד.
3.3	5 חד'	7 יח"ד.
3.4	פנטהאוז 6 חד'	2 יח"ד.

בבניין דירות שלא למגורים (שטחי המסחר). ראה לענין זה הערה 9.3.3 להלן.

**תיאור הדירה:** ראה פרוט בפרק ב' סעיף 6 להלן.

4. שטח הדירה

שטח הדירה הוא **כמפורט בנספח א' להסכם המכר** והוא מחושב לפי כללים אלה:

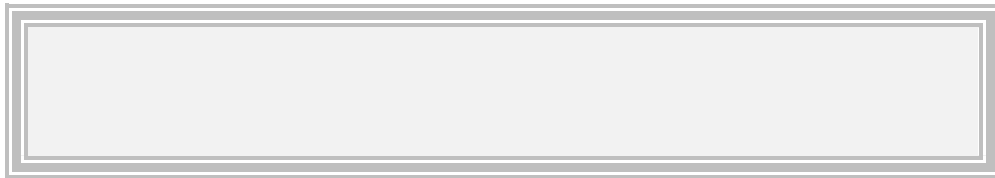
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה לעניין זה -

(1) "קיר חוץ" - קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;  
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" - פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").

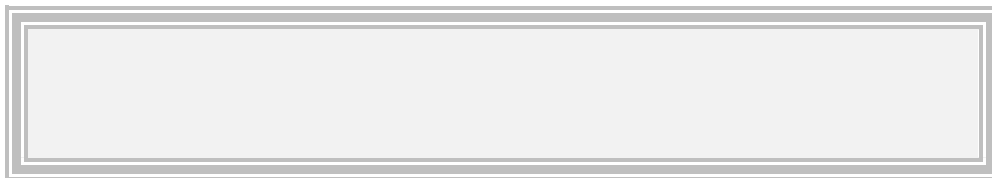


5. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, בהתאם למפורט בנספח א' להסכם.**

- 5.1 **מרפסת שמש**, כמפורט בנספח א' להסכם, מתוכה מרפסת שמש מקורה (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח כמפורט בנספח א' להסכם.
- 5.2 **חניות מקורות/ לא מקורות**, כמפורט בנספח א' להסכם (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת).
- 5.3 **מחסן דירתי** כמפורט בנספח א' להסכם המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 5.4 **מרתף דירתי** בשטח : אין.
- 5.5 **גג מוצמד לדירה** בשטח : אין
- גינה מוצמדת לדירה** : אין.

**הערות לחישובי השטחים:**

1. **"מרפסת שמש"** - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. (מובהר כי "מרפסת השמש", הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.



## 6. סטיות קבילות

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה :

- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4 ו-5 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 5.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות בשיעור של עד 2% בין המידות המצוינות בתוכניות ו/או במפרט המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח גינה) המפורטים בסעיפים 4 ו-5 והערות 1 עד 4, לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים כמפורט ומידות האבזרים למעשה.
- (ג) הכללים לחישוב שטח בסעיפים 4, 5 ו-6 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**) וככל שיש סתירה בין הכללים לבין כללים אחרים לחישוב "שטח" עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין, 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 על פי חוק לחלקי בניין לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה בשטח של הרכוש המשותף.

## 7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן - "האדריכל") : איל איצקין אדריכלים בע"מ

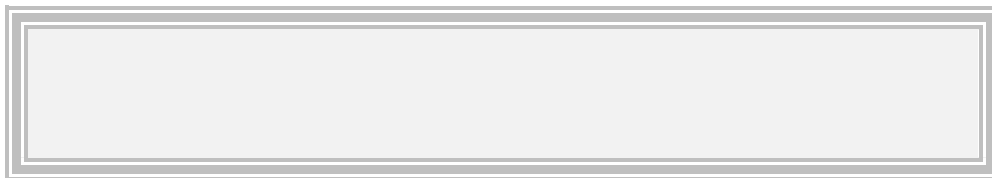
טלפון : 02-5336618 פקס : 02-5333680 כתובת : רחוב היצירה, ביתן 103, מבשרת ציון 90805

דואר אלקטרוני : [contact@itzkin.co.il](mailto:contact@itzkin.co.il)

שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס") : ואדים שנקר

טלפון : 03-5713243 פקס : 03-5713442 כתובת : רחוב תפוצות ישראל 5, גבעתיים

דואר אלקטרוני : [office@scarlat-shenkar.com](mailto:office@scarlat-shenkar.com)



## **ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**

- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי (ככל שקיים כזה) והתקנות התקפות במועד קבלת היתר הבניה. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאמץ שינוי בתקן או בתקנה שיתקבלו לאחר קבלת היתר בניה.

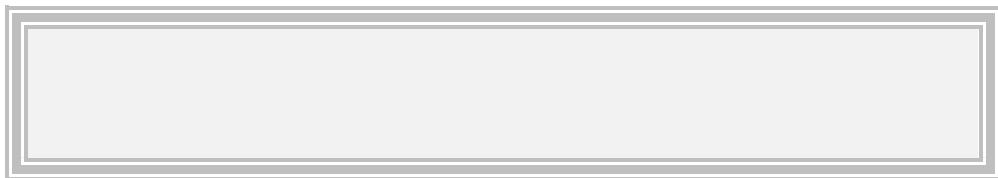
### **1. תיאור הבניין**

1.1 בנין מגורים רב משפחתי, הכולל את בניינים 4-6. בקומת הכניסה בכל אחד מהבניינים מתוכננים להיבנות שטחי מסחר. ראה לעניין זה סעיף 2.4 להסכם.

הבניינים מתוכננים להיבנות מעל שתי קומות מרתף תת קרקעיות משותפות ולהירשם כבית משותף אחד, הכולל את הבניינים, או את כל ששת הבניינים שייבנו במסגרת הפרויקט. ראה לעניין זה הערה 9.3.1 להלן.

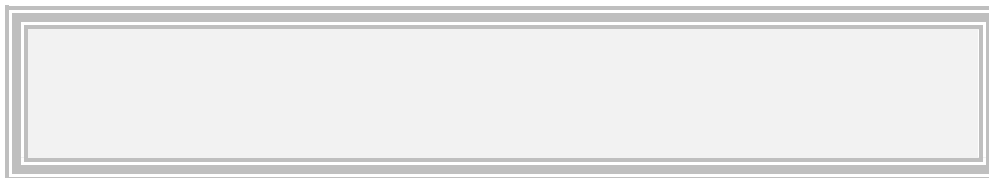
1.2 **בבניין מס' \_\_\_ : 30 דירות למגורים, בבניין יש דירות שלא למגורים (שטחי מסחר)(\*)**.

(\*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 סעיף 1 "הגדרות" נקבע "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.



2. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין ויעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות מגורים בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
מרתף (לרבות מתקנים ומערכות), משותף לכלל הבניינים במגרש. מקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע ע"פ החלטת המתכננים. ייתכן והמערכות השונות הממוקמות בבנין ישרתו גם בנין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבנין/ים סמוך/ים וישרתו את הבנין.	מקומות חניה למגורים, מיסעות, מבואות קומתיות, פרוזדורים/ מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	---	1,-2	קומות מרתף
למגורים או למסחר ו/או למגורים ולמסחר, לפי המסומן בתוכניות המכר	שטחי מסחר ומגורים, מבואת כניסה למגורים (לובי), מעליות, חדרי מדרגות, חדרי עגלות/אופנים, מרחבים מוגנים (למסחר ולמגורים), חדרי אשפה (למסחר ולמגורים), שטחי טעינה/פריקה וקולונדה (למסחר), מתקנים ומערכות טכניות (למגורים/מסחר), מחסנים (למגורים/מסחר) לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	2	קרקע וקומה 1	קומת כניסה
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ולמסחר), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	4	2-7	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (למגורים ולמסחר), לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	2	8	קומת מגורים (פנטהאוזים)
יציאה בחדר מדרגות לא מקורה	חדרי מדרגות, מערכות סולריות, מתקנים ומערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות למגורים ולמסחר) לפי דרישת הרשויות והמתכננים.	---	---	גג טכני
---	---	---	9	סך הכל קומות למגורים
מספר הקומות אינו כולל הגג והגג העליון			11	סך הכל קומות בבניין



## **הערות:**

- (א) יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר/י הבניה שיוצאו לבניית הבנין, ובהתאם לכך תהיה החברה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הקומות בבניין ו/או ממספר הדירות בבניין, וכן לאחד מספר דירות, לפי העניין. ראה לענין זה גם הערה בסעיף 9.3.3 להלן.
- (ב) במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
- (ג) החברה זכאית, לפי שיקול דעתם הבלעדי של המתכננים, להוסיף או לבטל מתקנים או לשנות את ייעודם ו/או את מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות.

## **1.2 חדר מדרגות :**

**מספר חדרי מדרגות ראשיים בבניין : 1 ; אפיון חדר המדרגות :** מוגן אש ומקורה עד מפלס קומת מגורים עליונה ולא מקורים בהמשך עד לגג. **מעליות:** יש ; **מספר המעליות :** 1 ; **מספר התחנות למעלית :** 11 ;

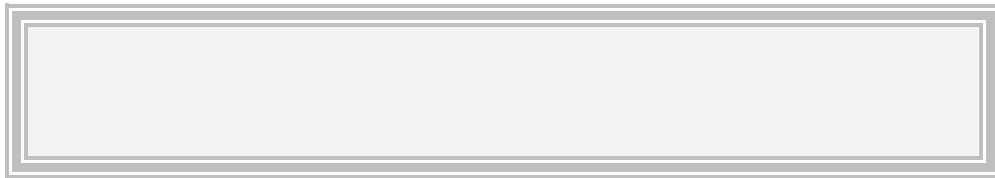
**מספר נוסעים בכל מעלית :** 8 ; **מעלית שבת :** יש

מובהר כי הכוונה במעלית שבת הינה מעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת שהפעלתו תיקבע ע"י דיירי הבניין בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ח-1969.

## **1.3 עמדת שומר : אין ;**

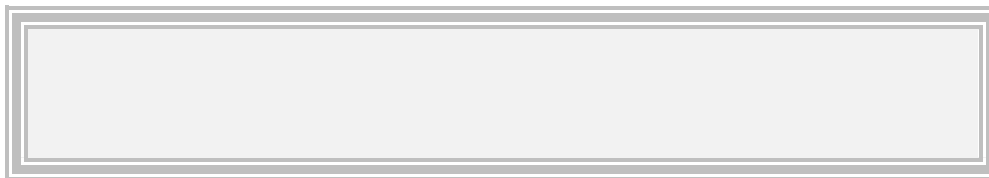
## **2. חומרי הבניין ועבודות גמר**

- 2.1 שלד הבניין:** בטון מזוין, לפי תכניות המהנדס . **שיטת הבניה :** מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת ו/או אחר, לפי קביעת המהנדס והחברה ;
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר :** בטון מזוין ; **עובי :** לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה :** לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד אקוסטי: חומר :** "פלציב" או אחר לפי קביעת החברה. **עובי :** לפי היצרן ובאישור המהנדס ;
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר :** בטון מזוין ; **עובי :** לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה :** רגילה ו/או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד תרמי: חומר:** פוליסטירן מוקצף או אחר לפי קביעת החברה. **עובי :** לפי היצרן ובאישור המהנדס ;
- 2.4 גג הבניין: חומר :** בטון מזוין ; **עובי :** לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בשיטה :** רגילה ו/או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה ; **בידוד תרמי (מעל מגורים): חומר:** פוליסטירן מוקצף או אחר לפי קביעת החברה. **עובי :** לפי היצרן ובאישור המהנדס ;

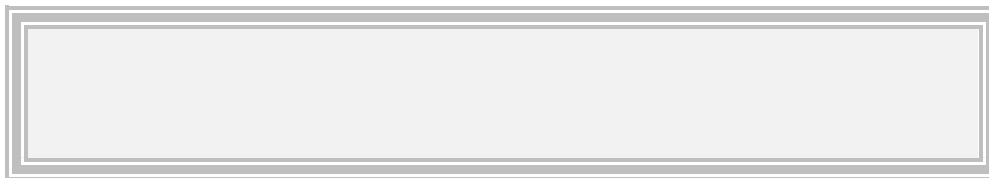


- 2.5 **קירות חוץ: חומר (בסיס):** בטון מזוין בשילוב בניה רגילה וזיגוג. **שיטת הבניה:** מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת. **עובי:** לפי סוג חומר החזית ולפי קביעת המהנדס **בידוד תרמי: חומר:** לפי קביעת המהנדס והחברה. **עובי:** לפי היצרן ובאישור המהנדס;
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי** (של חזיתות בנויים): שילוב של אבן טבעית (נסורה), ו/או מלאכותית ו/או לרבות בטון גלוי צבוע, וכן זכוכית, הכל לפי תכנון האדריכל וקביעת החברה.
- 2.6.2 **טיח חוץ** (תאור): יתכן טיח שכבה אחת או שתיים במרפסות וקרניזים-בליטות, ככל שיהיו.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון, או אחר לפי קביעת המהנדס והחברה. **עובי:** לפי קביעת המהנדס והחברה;
- 2.8 **חדר מדרגות (פנימי משותף):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי קביעת המהנדס.
- גימור קירות פנים ותקרה: חומר:** טיח ומלבין סינטטי וצבע אקרילי ו/או אחר, לפי החלטת החברה;
- 2.8.2 **מדרגות:** לוחות טראצו ו/או לוחות אבן טבעית ו/או בטון חשוף צבוע, לפי החלטת החברה. **ריצוף משטחים:** מרצפות טראצו ו/או לוחות אבן ו/או אריחי קרמיקה לפי החלטת החברה.
- 2.8.3 **מעקה** (תיאור): לרבות מאחזי יד, **חומר:** פלדה.
- 2.8.4 **עליה לגג יש.** דרך חדר המדרגות (גג ראשי).
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה; **ריצוף:** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן), ו/או אחר לפי קביעת החברה. **גימור תקרה:** תקרת משנה (מונמכת), גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי עיצוב האדריכל יבוצעו בטיח וסיד סנתטי ו/או אחר.
- 2.10 **מבואת (לובי) כניסה ראשית:** (כניסה קובעת לבניין).
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה; **ריצוף:** באבן נסורה או אריחים מסוג גרניט פורצלן ו/או משולב לפי תכנון האדריכל. **גימור תקרה:** תקרת משנה (מונמכת), או תקרה דקורטיבית או סיד סנתטי או גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי עיצוב האדריכל.
- 2.11 **מבואת מרתפי חניה:** כמו מבואה קומתית או אחר לפי החלטת החברה.
- 2.12 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבנין מגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין:** יש, עפ"י תוכנית (מתכת ו/או אלומיניום מזוגג). ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.





- 2.13 **דלתות חדרי מדרגות** : דלתות אש, כולל מחזיר שמן, ע"פ החלטת רשות הכיבוי.
- דלתות חדר/ים טכניים** (ככל שיהיו) : דלתות פח ו/או דלת עץ ע"פ דרישת הרשויות
- 2.14 **דלתות לובי קומתי (אש/עשן)** : יש (בקומות 1-8).
- 2.15 **תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרי טכניים, וחלקים משותפים** : יש. עפ"י החלטת החברה ודרישות הרשויות. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים, או שימוקמו בבניין/ים אחר/ים או מחוץ לבניין/ים וישרתו גם את הבניין.
- 2.16 **ארונות חשמל, גז ומים : חומר** : פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד), בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.17 **חיבור חשמל למערכות משותפות** : יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי העניין. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים או שימוקמו בבניין/ים אחר/ים או מחוץ לבניין/ים וישרתו גם את הבניין.
- 2.18 **חדרים לשימוש משותף של הדיירים** : (כגון : חדר עגלות/אופניים) יש.
- גמר קירות ותקרה** : חומר : טיח וצבע אקרילי מסוג סופרקריל או צבע דומה ו/או אחר לבחירת האדריכל. **ריצוף** : קרמיקה או טראצו, במידות לפי החלטת החברה.
3. **עבודות פיתוח ושונות (כללי)**
- 3.1 **חניה**
- 3.1.1 **סך הכל מקומות חניה (במגרש)** : לפי היתר הבניה.
- למניעת ספק יודגש כי אסורה הכניסה למרתפי החניה התת קרקעיים לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ).**
- אין חניות מחוץ למגרש ;**
- יש חניות במרתפי החניה, מספר מרתפי חניה : 2. חניות במקום אחר : חניות לצרכי המסחר במגרש 200 ישמשו גם את צרכי המסחר של מגרש 201**
- 2 קומות מרתפי החניה משותפים לבניינים**
- 3.1.2 **חניה לנכים** : יש. (ראה סעיף 9.3.10), **מיקום וכמות** : בהתאם להיתר הבניה ;
- 3.1.3 **גמר פני החניה במרתפים** : גימור קירות חניה : טיח פנים ו/או בטון טבעי צבוע בסיד סינטטי ו/או אחר ע"פ החלטת החברה. גימור רצפת חניון : גימור רצפת המרתף או החניון יעשה בבטון מוחלק ו/או באבן משתלבת ו/או משולב לפי החלטת האדריכל. **עמדות חניה** : סימון ומספור וכן צביעת רצפת עמדות החניה בצבע עמיד, לדוגמה אפוקסי או חומר דומה להחלטת המתכנן. **גימור קירות/עמודים** : בטון טבעי ו/או בטון צבוע ו/או טיח פנים לפי החלטת החברה. **גמר פני החניה החיצונית** : בטון/ אספלט/ אבן משתלבת (רגיל/דשא/משולב), אחר לפי החלטת האדריכל.



3.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש.

3.1.5 מספר חניות לדירה : כמפורט בנספח א' להסכם.

חניות אורחים : אין

3.1.6 מיקום חניה : על פי סימון בתוכנית מצורפת. ראה לענין זה הערה בסעיף 9.3.6 להלן.

3.1.7 מחסום בכניסה/יציאה : להחלטת החברה

3.2 פיתוח המגרש (בשטחים המשותפים למגורים/למסחר, לפי המסומן בתוכניות המכר).

3.2.1 שבילים : חומר גמר : בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/משולב, הכל

לפי תוכנית הפיתוח שתאושר על ידי הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; חומר גמר : אספלט/אבנים משתלבות/אבן

טבעית/משולב/אחר, הכל לפי תוכנית הפיתוח שתאושר על ידי הרשויות ולפי החלטת החברה.

3.2.3 חצר משותפת : יש. על פי סימון בתוכנית מצורפת.

3.2.4 רשת השקיה : יש.

3.2.5 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : ע"פ תכנית פיתוח.

3.2.6 ריצוף קומת עמודים מפולשת : בטון / אספלט / אבן משתלבת (רגיל / דשא/משולב)

אחר , לפי החלטת החברה.

#### 4. מערכות משותפות

4.1 מערכת גז (מותנה באישור הרשויות לשימוש בגז במבנה)

4.1.1 גז מרכזי : צובר/ים, גז מרכזי לבניין/ים לפי דרישות הרשויות ;

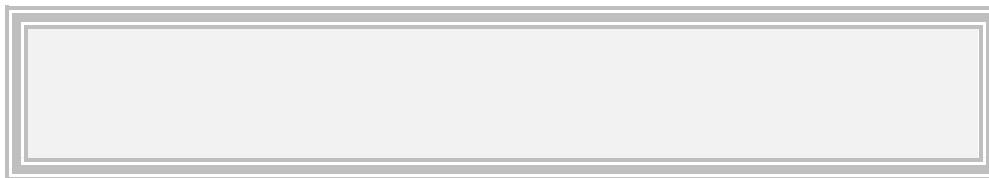
4.1.2 צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה : יש.

4.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה (למטבח) : יש.

סידור באמצעות צובר/ים תת קרקעיים/מרכזיים בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתו.

מיקום ההכנה 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 לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.

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



## 4.2

### סידורים לכיבוי אש :

- 4.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות :** לפי דרישות רשות הכיבוי .
- 4.2.2 **מערכת ליניקת עשן בלובי קומתי :** לפי דרישות רשות הכיבוי .
- 4.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) :** יש. **מקום :** בקומת כניסה, במחסנים, ובמקומות הנוספים לפי דרישות התקן, רשות הכיבוי וקביעת החברה .
- 4.2.4 **גלאי עשן :** יש. **מיקום :** לפי דרישות רשות הכיבוי .

## 4.3

**אורור מאלץ במרתף חניה :** לפי דרישות הרשויות.

## 4.4

**מערכת מיזוג אוויר מרכזית :** אין.

## 4.5

**תיבות דואר :** יש ; לכל דירה במתקן משותף. **מיקום :** בקומת קרקע, או במיקום אחר לפי הנחיות הרשות.

## 4.6

**מתקנים אחרים (כמות ומיקום לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות) :** כגון : משאבות מים, מערכת שחרור עשן, פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות כגון : מים, תקשורת, חשמל, גז, כבלים, מונים. וכל מתקן נוסף ככל שידרש, קביעת המתכננים ודרישת הרשויות.

## 4.7

**טלפון פנים (אינטרקום - בין הכניסה הראשית לדירות) :** יש, משולב בדלת הכניסה הראשית .

## 5.

### חיבור המבנה למערכות תשתית

## 5.1

**חיבור לקו מים מרכזי :** יש ; **מונה מים ציבורי לבית :** יש ; **מונה מים לגינה :** לפי הנחיות הרשות המקומית. לא כולל התקנת מונה לדירה, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.

## 5.2

**חיבור לביוו מרכזי :** יש.

## 5.3

**חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל :** יש. כולל חיבור הדירה לרשת ; לא כולל התקנת מונה, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.

## 5.4

**הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) :** לא כולל קו טלפון, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2 להסכם.

## 5.5

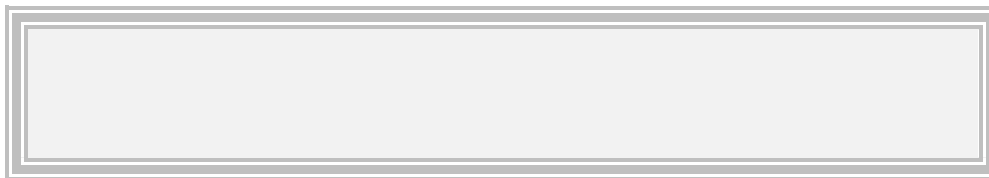
**הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) :** הכנה בלבד, לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה) .

## 5.6

**פיתוח כללי הגובל במגרש :** כגון, גינה כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.

## 5.7

**פינוי אשפה :** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.



## 6. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' - פרטי זיהוי)

**בדירה:** כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן –"ממ"ד", המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (אמבטיה, מקלחת), שירותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת

### 6.1 גובה הדירה\*

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרת בטון : כ- 2.50 מ'.

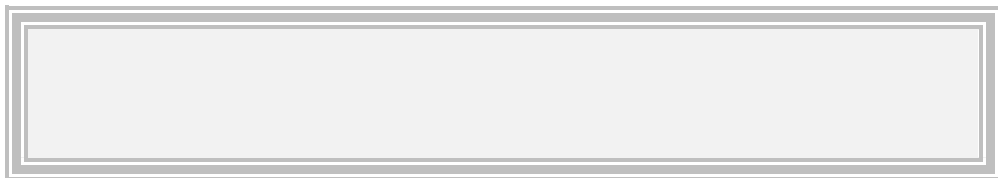
גובה פרוזדור וחדרי שרות : לא פחות מ- כ- 2.05 מ'.

#### \*הערה:

למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה קלות.  
בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מהגובה המינימלי הקבוע בדין.

### טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	חומר קירות*	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---
חדר דוור ופינת אוכל (בחלל אחד)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---
מטבח (פתוח)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	חיפוי מעל ארון המטבח התחתון באריחי קרמיקה (לגובה של כ-60 ס"מ) במידות וסוג ממבחר החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---
חדרי שינה	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---



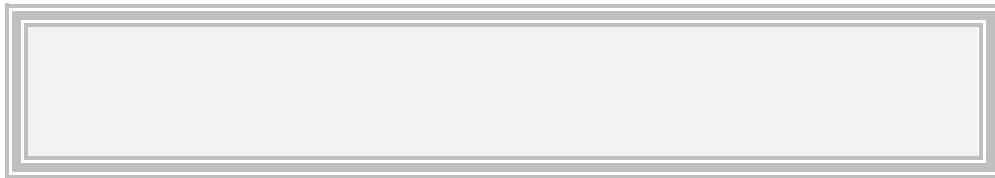
תיאור	חומר קירות*	גמר קירות ותקרות	ריצוף	ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
ממ"ד	בטון לפי דרישות פיקוד העורף	טיח סיוד במלבין סינטטי לפי דרישות פיקוד העורף	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	בממ"ד (שמשמש גם כחדר שינה), תותקן מערכת סינון לפי תקנות פיקוד העורף
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי, סיוד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון או בלוקי איטונג או בלוקי גבס/ אחר / ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר שיוצע על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	אריחי קרמיקה עד גובה כ- 2.20 מ' מעל טיח פנים סיוד במלבין סינטטי
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר שיוצע על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	אריחי קרמיקה עד גובה כ- 1.50 מ' מעל טיח פנים + צבע אקרילי
מרפסת שרות	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי ו/או חיפוי אבן, סיוד במלבין סינטטי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	---
מרפסת/ מרפסת שמש	בטון/ בלוקי בטון מעקה- מסד בנוי מעל אלומי וזיגוג. מחיצה בין מרפסות (ככל שיש), יכול שתהיה מחומר קל כגון: זכוכית, מתכת, משולב וכו'	אבן נסורה, טיח חוץ, צבע אקרילי	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	מקורה / לא מקורה/ קרוי חלקי (כמפורט בנספח א' להסכם)
מחסן (ככל שנרכש)	בטון, בלוקי בטון או אחר	טיח גימור צבע פוליסיד	גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס
שירותי אורחים	בטון/בלוקי בטון בלוקי איטונג/ בלוקי גבס/ לוחות גבס/ אחר / ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר שיוצע על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה.	טרצו, שיש, גרניט פורצלן לפי קביעת החברה	אין	אריחי קרמיקה עד גובה כ- 1.50 מ' מעל טיח + צבע אקרילי

### הערות לטבלה:

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות התקינה ויהיו מסוג א'.
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף למעט בשולי קירות מחופים בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכנים.
- ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:  
כל מערכות החדרים בדירה:  
אריחים במידות 60 X 60, 45 X 45, 33 X 33 ס"מ,  
חיפוי קירות:  
אריחים במידות 33 X 25, 60 X 30 ס"מ.
- ד. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
  2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- ו. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

### הערות כלליות:

- מעקה במרפסות** – בסיס בנוי ועליו סורג מתכת ו/או אחר ו/או משולב לפי בחירת האדריכל, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142 (1.05 מ').
- הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, הפרש של עד כ- 3 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות, לפי תכנון האדריכל.
- אריחים לריצוף** – ככל שהאריחים יסופקו על ידי הקונה, מובהר כי, יש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף העומדים בתקן ישראלי, לרבות העומדים בדרישות למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת בהתאם למיקום הריצוף). למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק מספק שנבחר על ידי החברה ולא תינתן אפשרות לבחור מוצרים מחברות אחרות.
- פרגולה, קורה/ות** – תותקן לפי החלטת החברה ולא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל-בתוכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.
- פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
- חיפוי קירות** – גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", 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 החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה. שיפולים - (פנלים) מחומר הריצוף, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג). מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.**

## 6.2 ארונות:

**6.2.1 ארון מטבח תחתון:** מדפים מגירות ודלתות. בחלוקה ותכולה לפי קביעת החברה והנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.

ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה", ע"פ החלטת החברה  
**חומר גוף הארון:** מעץ סנדביץ'.

**גב הארון:** עץ דיקט

**חומר דלתות ומדפים:** M.D.F או סנדוויץ', לפי החלטת החברה.

**ציפוי הארונות ופרזול:** ציפוי חיצוני: פורמאיקה, מתוך 5 גוונים לבחירה אחד מהם לבן ואחד בהיר ניטרלי. ידיות: מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה מתוך 2 אפשרויות בחירה שאחת מהם בגוון לבן.

**מחיר לזיכוי ארון המטבח התחתון: כמפורט בנספח ב' למפרט זה.**

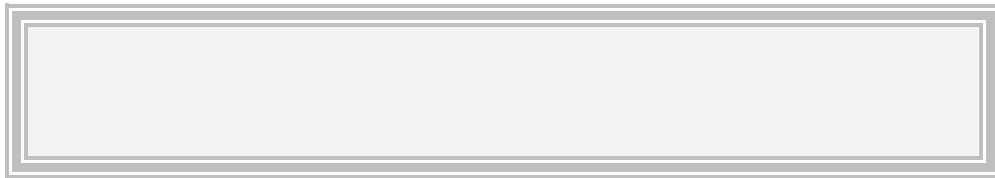
**משטח עבודה: חומר:** "אבן קיסר", לבחירה מ – 3 גוונים שאחד מהם בהיר ניטרלי, שיוצגו לרוכש ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידה; **עובי:** כ- 2 ס"מ. **תיאור:** לוחות מודבקים כולל שוליים בחזית בהבלטה של 2 ס"מ, **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון; **גובה:** 90 ס"מ.

**סוקל:** בתחתית הארון יותקן סוקל בגובה 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים.

**6.2.2 ארון מטבח עליון:** אין

**יחידת בילד-אין:** אין

**מחיר לזיכוי יחידת בילד-אין (B.I.): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.**



6.2.3 **ארונות חדר רחצה - תיאור:** באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ או סנדוויץ או טרספה, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ניאו קוורץ משוכלל בכיור ו/או לבחירת החברה. בחלוקה לפי הספק/ים שיבחר/ו ע"י החברה.  
**מידות\*:** חדר רחצה (כללי) כ- 80 ס"מ או מידה אחרת (מדידה לאורך הקיר), לפי תכנון האדריכל.

**מחיר לזיכוי ארון רחצה (כללי): כמפורט בנספח ב' למפרט זה.**

6.2.4 **ארונות אחרים:** אין.

**הערה:**  
**\*מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון) הינה 5 מטרים לדירה 3-4 חדרים. 6 מטרים לדירת 5-6 חדרים.**  
מידת אורך כללית של ארונות הינה לאורך הקיר פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים), כלולים. סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

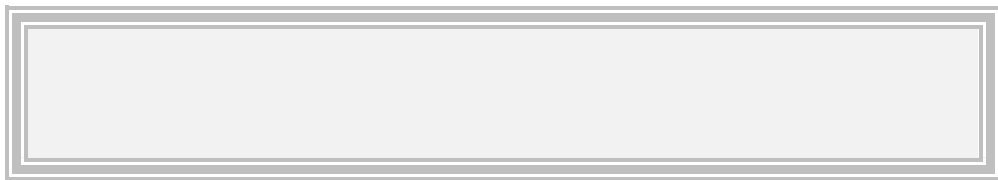
6.3 **מתקנים לתליית כביסה:**

6.3.1 **מתקן לתליית כביסה קטנה:** 2 פרופילי מתכת מגולוונת עם גלגלים, 5 חבלי כביסה מפלסטיק או אחר לפי קביעת החברה;

6.3.2 **מסתור כביסה:** חומר: מחומר עמיד העומד בת"י מס 5100.

**מידות:** לפי תכנון האדריכל.

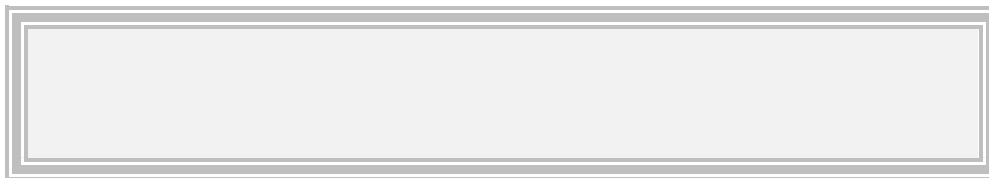




6.4 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

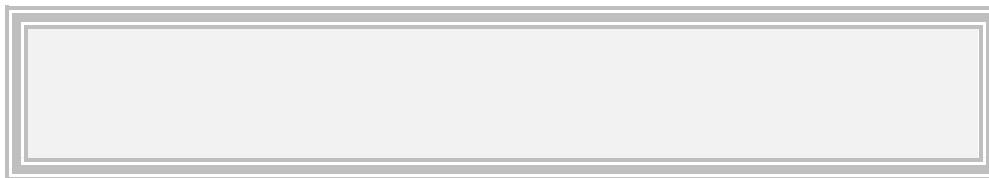
(מידות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), (ראה גם הערות בהמשך)

דלתות			חלונות			תריסים			חדר
כמות ומידה	אלומיניום / מתכת / חומר (עץ / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת / חומר (עץ / אחר)	סוג פתיחה (ציר / כע"כ / נגרר / כיס / אחר)	כמות ומידה	אלומיניום / מתכת / חומר (עץ / אחר)	חומר שלבים	
כ- 100/210	מתכת בטחון	ציר	-	-	-	-	-	-	כניסה
כ- 220/210	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-	1	-	אלומי או אחר	חדר דיור
כ- 80/210	עץ	ציר	כ- 120/116	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	-	אלומי או אחר	חדר שינה 1 הורים
כ- 80/210	עץ	ציר	כ- 120/116	אלומ מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1	-	אלומי או אחר	חדרי שינה
כ- 70/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	כ- 100/100	אלומי מזוגג	ציר	1	-	אלומי או אחר	חדר שינה ממ"ד
			כ- 100/100	פלדה	נגרר				
כ- 80/210	עץ	ציר	-	איורור מכני	-	-	-	-	מטבח
כ- 80/210	עץ	ציר	אורור מכני			-	-	-	חדר רחצה כללי (אמבטיה)
כ- 70/210	עץ	ציר	אורור מכני			-	-	-	שירותי אורחים
כ- 70/210	עץ	ציר	כ- 50/96	אלומי מזוגג	קיפ	-	-	-	חדר רחצה הורים (מקלחת)
כ- 80/210	אלומי מזוגג	ציר	כ- 40/110	אלומי מזוגג	ציר	-	-	-	מרפסת שרות
כ- 80/200	פח	ציר	-	-	-	-	-	-	מחסן (באם נרכש)



## הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

- א. **דלת עץ** = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגור כ.ע.ב** = כנף נגירת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי. (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה). **צלון**=שליבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת או פי.וי.סי, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.
- ב. **דלתות/חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **אווור המחסן** יעשה באמצעות אוורור מכני ו/או סבכה בדלת, או רפפות קבועות, לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.
- ד. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה, ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ה. בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.
- ו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה 3- הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בנייה בו מורכב הפריט דלת או חלון או תריס), ואינן מבטאות מידות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.
- ז. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידידות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ח. חלון הממ"ד יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- ט. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- י. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.
- יא. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השליבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- יב. דלת כניסה לדירה: א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. /
- ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל.
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת החברה.
- יג. **דלתות פנים:**
- א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.
- ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד,

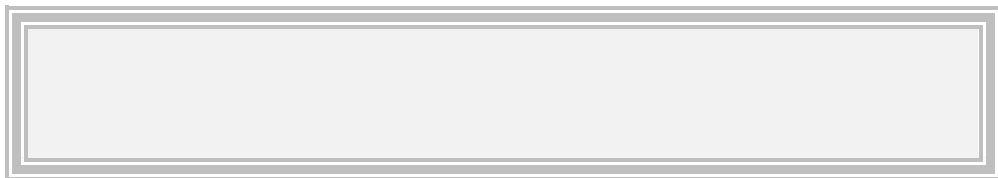


- צירי פייפ כפולים מתכווננים ; היקף הדלת ( קנט ) מצופה ב-3 צדדים לפחות.
- ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;
- ד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה , בגמר ובגוון תואם לדלת ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת ;
- ו. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף ;
- יד. גוונים ומשקופים : גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה , על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

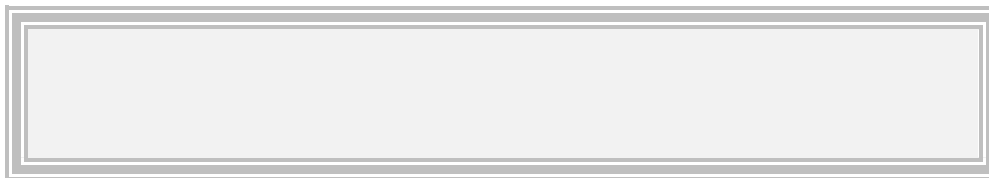
מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.

#### 6.5 טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים (מידות בס"מ)

מיקום	מתקן		מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	מרפסת שירות	שירותי אורחים
	מידות	סוג					
קערת מטבח בודדת	מידות		40X60	-	-	-	-
	סוג		א'-חרס או נירוסטה	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח		כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	-	-
קערת מטבח כפולה	מידות		-	-	-	-	-
	סוג		-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח		-	-	-	-	-
קערת רחצה	מידות		-	50X40	50X40	-	-
	סוג		-	חרס	חרס	-	-
	זיכוי בש"ח		-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
כיור לנטילת ידיים	מידות		-	-	-	-	30X40



מיקום	מתקן	מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה (הורים) (מקלחת)	מרפסת שירות	שירותי אורחים
	סוג	-	-	-	-	חרס
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה
	מידות	-	לפי קביעת החברה	לפי קביעת החברה	-	לפי קביעת החברה
אסלה כולל מושב פלסטי	סוג	-	חרס מונובלוק עם מושב כבד וצירי נירוסטה דו כמותי	חרס מונובלוק עם מושב כבד וצירי נירוסטה דו כמותי	-	חרס מונובלוק עם מושב כבד וצירי נירוסטה דו כמותי
	זיכוי בש"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה
	מידות	-	כ-70/160	לפי תכנון אדריכל	-	-
אמבט/ מקלחת	סוג	-	אמבט אקרילי	תא מקלחת, ריצוף משופע	-	-
	זיכוי בש"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
	מידות	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	חומר : כרום ניקל מיקס דגם מערבל תוצאת חמת או שווייץ, ויכלללו חסכמים	חומר : כרום ניקל סוג : 3 דרך תוצאת חמת או שווייץ	חומר : כרום ניקל סוג : 3 דרך תוצאת חמת או שווייץ	-	חומר : כרום ניקל מיקס דגם מערבל תוצאת חמת או שווייץ, ויכלללו חסכמים
	זיכוי בש"ח	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה
	מידות	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	-	חומר : כרום ניקל סוג : מיקס 3 דרך תוצרת חמת או שווייץ לפי החלטת החברה	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	-
	מידות	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	-
סוללה מקלחת ראש קבועה - אין	סוג	-	-	-	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	-	-	-
	מידות	-	-	-	-	-
סוללה למקלחת	סוג	-	-	חומר : כרום ניקל סוג : מיקס 3 דרך או שווייץ עם ראש מקלחת על גבי מוט עם צינור גמיש ע"פ החלטת החברה	-	-
	זיכוי בש"ח	-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-
	מידות	-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-



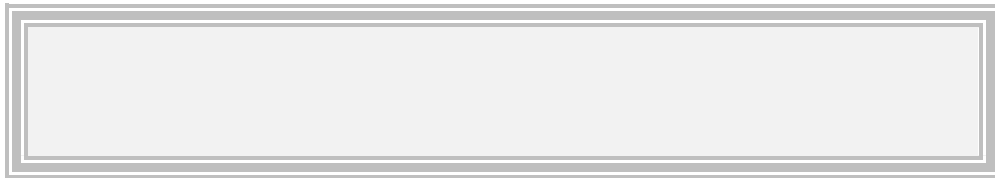
מיקום / מתקן	מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה (הורים) (מקלחת)	מרפסת שירות	שירותי אורחים
הכנה לחיבור למכונת כביסה	-	-	-	יש	-
הכנה לחיבור למייבש כביסה	-	-	-	אין	-
הכנה לחיבור מדיח כלים	ברז מים קרים וחיבור לסיפון כיור	-	-	-	-
נקודת גז לבישול	יש	-	-	-	-
נקודת גז לחימום מים	-	-	-	-	-

#### הערות כלליות:

- (א) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ב) **גוון הקבועות:** לבחירה לבן או צבעוני ממבחר שתציע החברה.
- (ג) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת-תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (ד) **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.
- (ה) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (ו) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (ז) **קבועות רחצה (אמבטיה/מקלחת)** – באם אינם מהמבחר שיוצע על ידי החברה, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש קבועות שעומדות בתקן ישראלי, לרבות תקן למניעת החלקה, ולא פחות מ-R-11.
- (ח) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.  
**פרח** = ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.  
**מערבב** (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.  
**רב-דרך** (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (ט) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננת למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "מפל מים", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

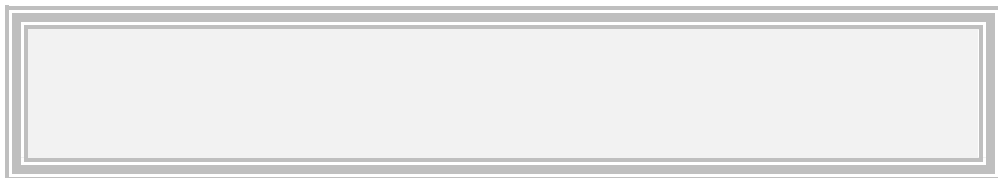
(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה).

6.5.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**  
א. הכנה למזגן –



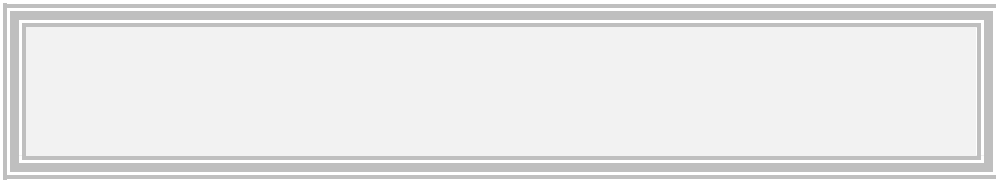
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלק הדירה (מיקום לפי תכנית).
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$ , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכול להסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנתה שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

- 6.5.2 **מים חמים** : מערכת סולרית מרכזית מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד, והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעולה. דוד בקיבול משתנה ע"פ גודל הדירה.
- דוד חשמלי : לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- מיקום הדוד : במרפסת שירות או מסתור כביסה. או על גג הבניין.
- קולטי שמש : בגג.
- דוד חשמלי** : יש. **קיבול** : בדירת שלושה חדרים יותקן דוד בקיבול 120 ליטר. בדירת ארבעה חדרים ומעלה יותקן דוד בקיבול 150 ליטרים.
- 6.5.3 **ברז "גן"** : אין
- 6.5.4 **הכנה למונה מים לדירה** : יש.
- 6.5.5 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים : פלסטיק ו/או מתכת, ו/או אלומי, לפי החלטת החברה; **דלוחין/שפכים** : פולי פופילן או פולי אתילן בעל דריכות גבוה לפי החלטת החברה.
- 6.5.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח** : יש ;
- 6.5.7 **הכנה למונה גז לדירה** : יש ;



טבלה מס' 5 - מתקני חשמל 6.6

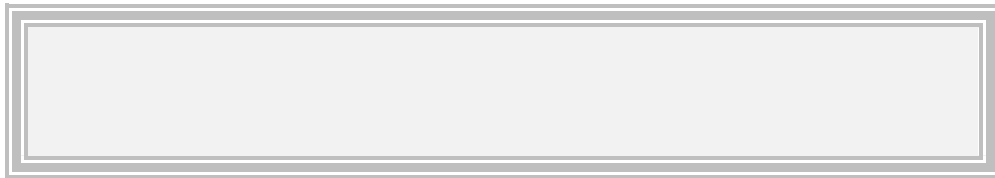
מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיור	מטבח	פינת אוכל	פרוזדור	חדר שינה 1 הורים	חדרי שינה	ממ"ד	שרותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר שרות	מרכזת אזור שרות	מרכזת שמש	מחסן (באם יירכש)
		1	1	1	1	2	1+1 (מחליף)	1	1	1	1 מוגן	1 מוגן	1	1	3 מוגן	1
1.א.	א. נקודת מאור קיר/ תקרה															
2.א.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
3.א.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
4.א.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
1.ב.	ב. בית תקע מאור															
2.ב.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
3.ב.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
4.ב.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
1.ג.	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה															
2.ג.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
3.ג.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
4.ג.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
1.ד.	ד. נקודת הכנה טלויזיה וכבלים															
2.ד.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
3.ד.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
4.ד.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)															
1.ה.	ה. בית תקע מעגל נפרד															
2.ה.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)															



זיכויים/חובנים ראה נספח ב'															שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ה
															תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ה
-	1	-	-	1	1		-	-	-	-	-	4	-	-	ו. בית תקע דרגת הגנה IP44	1.ו
															זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)	2.ו
זיכויים/חובנים ראה נספח ב'															שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ו
															תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ו
-	-	-	-	-	-		1	1	1	-	-	-	1	-	ז. נקודת טלפון חוץ	1.ז
															זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)	2.ז
זיכויים/חובנים ראה נספח ב'															שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ז
															תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ז
-	-	-	-	-	-		-	-	1 (פומית שמע/ דיבור, בלבד)	-	-	-	-	1 (פומית שמע/ דיבור בלבד)	ח. נקודת טלפון פנים	1.ח
															זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)	2.ח
זיכויים/חובנים ראה נספח ב'															שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ח
															תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ח
1	-	-	-	-	-	-	3	3	4	1	1	1	2	1	ט. נקודת כח	1.ט
															זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (שח)	2.ט
זיכויים/חובנים ראה נספח ב'															שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (שח)	3.ט
															תוספת ליחידה בשקלים חדשים (שח)	4.ט

### הערות לטבלה ואחרות

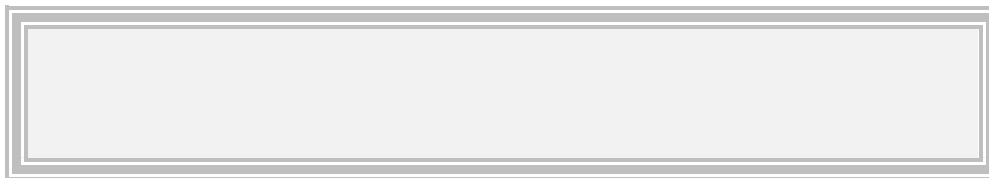




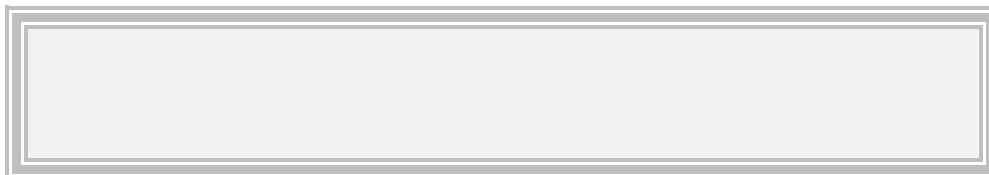
- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה** = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ה) **בית תקע מוגן מעגל נפרד** = כמו סעיף ד' אך אביזר הקצה מוגן מים (דרגת הגנה רגילה).
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/ טלויזיה בכבלים (הכנה)** = נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- (ח) **נקודת טלפון חוץ/תקשורת** = נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ט) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (י) **"אחר"** = התקנה נוספת ככל שמפורט בטבלה בטור זה.
- (יא) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת, הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה, יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי).
- (יב) **מתחלף/מחליף** = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יג) **"נקודת מאור מוגן"** = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
- (יד) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת** = מיקום בפועל של הנקודות, באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

**מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במיפרט זה.**

6.6.1 **חדר מדרגות: בכל קומה : נקודות מאור : יש. גופי מאור : יש. לחצני הדלקת אור : יש.**

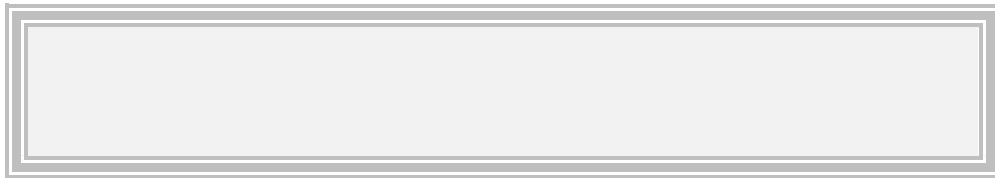


- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות : אין ; מבואה קומתית : נקודות מאור : יש.
- גופי מאור : יש. לחצני הדלקת אור : יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית : יש ;
- 6.6.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 6.6.3 פעמון : סוג : גונג (צליל דו טוני או אחר לפי קביעת החברה).
- 6.6.4 מפסיקי זרם : סוג : רגילים , תוצרת : לפי קביעת החברה.
- 6.6.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש ; (כולל 6 מודולים פנימיים)
- 6.6.6 נקודת חשמל לדוד חשמלי : יש ;
- 6.6.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3X40 אמפר.
- 6.6.8 מערכת אינטרקום : יש. מיקום : משולב בדלת כניסה ראשית.
- 6.6.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : אין ;
- 6.6.10 מתקנים אחרים : אוורור חלל ללא חלון והמחויב באוורור לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או שווה ערך.
- 6.6.11 "קולנוע ביתי" : אין
7. מתקני קירור / חימום בדירה
- 7.1 מזגן דירתי (מיני מרכזי) : אין. הכנה בלבד ; (ההכנה כוללת : צנרת חשמל, צנרת ניקוז מים). מיקום ההכנות לפי יועץ מיזוג אוויר.
- 7.2 מזגן מפוצל : אין. לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה גם למזגן מפוצל לחלק/ים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. מיקום ההכנה : לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת : צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).
- 7.3 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי : אין.
- 7.4 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. הכנות בלבד בחדרי רחצה.
- 7.5 רדיאטורים : אין.
- 7.6 קונבקטורים חשמליים : יש. דגם דקוהיט
- 7.7 חימום תת רצפתי : אין.
- 7.8 מתקנים אחרים (לפרט) : אין.
8. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה\* :
- 8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספינקלרים) : לפי קביעת יועץ הבטיחות.
- 8.2 גלאי עשן : לפי קביעת יועץ הבטיחות.
- התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש, לא בהכרח יוצגו בתוכניות המכר ;
9. רכוש משותף



<b>9.1 תאור הרכוש המשותף:</b>	
9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין.	
9.1.2 קומה מפולשת : אין ;	
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : לפי החלטת החברה.	
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת הכניסה : יש.	
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש.	
9.1.6 חדרי מדרגות ראשיים : 1.	
9.1.7 פיר מעלית : יש. מעלית : יש ; מספר מעליות : 1.	
9.1.8 גג - החלק התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגג.	
9.1.9 ממ"ק/מקלט : אין.	
9.1.10 חדר דוודים משותף : אין.	
9.1.11 מתקנים על הגגות : מערכות טכניות משותפות (מגורים/מסחר) כגון : משאבות סחרור וכל מתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה. מובהר כי לצד המתקנים המשותפים כאמור קיימים גם מתקנים פרטיים על הגגות שיוקנו ע"י הקונים כגון : מערכות סולאריות, יח' למזוג אוויר ומתקנים אחרים לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.	
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : יש. בשטח המסומן בתכניות.	
9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט): חדרי טכניים.	
9.1.14 חדר לשימוש משותף של כלל הדיירים בבית המשותף : יש, חדר עגלות .	
<b>9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:</b>	
9.2.1 חדרי מדרגות.	
9.2.2 חדרי טכניים.	
9.2.3 חדר/י אשפה.	
9.2.4 לובי בקומת כניסה.	
9.2.5 לובי קומת.	
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג	
9.2.7 גישה מחדר המדרגות אל חדר מכונות.	
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.	
9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגגות.	
9.2.10 מעליות.	
9.2.11 מחסנים משותפים.	
9.2.11 מאגר מים לצריכה, עמדות פנים, וחדר משאבות.	

### 9.3 בית משותף



(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן - "**חוק המכר דירות**"), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
- (3) שיעור השתתפות 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;

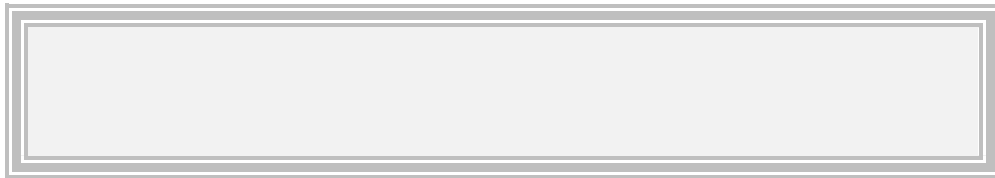
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

(ג) בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

9.3.1 הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד יחד עם שני הבניינים הנוספים המתוכננים להיבנות על החלקה וכן ייתכן שיירשם כבית המשותף אחד הכולל אף את הבניינים הנוספים הנבנים במסגרת הפרויקט, כהגדרתו בהסכם (במפרט זה – "**הבית המשותף**"), הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום הנ"ל. מובהר כי הטיפול ברישום הבית המשותף יידחה עד לאחר סיום בניית הבניינים אותם מתעתדת החברה לכלול במסגרת רישום הבית המשותף, הכל בכפוף לקבוע בהסכם וכן לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום האמור.

9.3.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.6 להסכם, מובהר כי הפרויקט מתוכנן להיבנות בשלבים, בהתאם להחלטת החברה ולפי שיקול דעתה. לפיכך, עבודות הפיתוח בחלקה ובניית קומות המרתף ומתקני התשתית יבוצעו בשלבים, בהתאם להתקדמות בניית הפרויקט, והכל לפי שיקול דעת החברה ודרישת הרשויות. מובהר כי החברה רשאית לבצע שינויים בתכנון ובבינוי השטחים והמערכות הנ"ל, לרבות שינוי מיקומם.

9.3.3 בקומת הכניסה בכל אחד מהבניינים מתוכננים להיבנות שטחי המסחר, כהגדרתם בסעיף 2.4 להסכם.



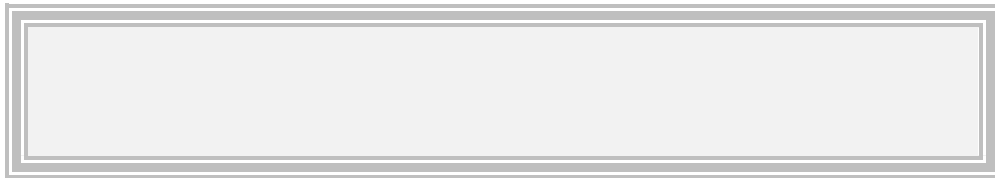
מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם לענין זה, מובהר כי החברה תהיה רשאית להכניס, מיוזמתה ו/או לפי דרישת הרשויות, שינויים בתכנון שטחי המסחר, ובין היתר, לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות בשטחי המסחר לעומת החלוקה כפי שהיא מופיעה בתוכניות, לפצל ו/או לאחד יחידות, להקטין ו/או להגדיל את שטחי המעברים, לשנות מיקומן של מערכות תשתית ואחרות וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך והקונה מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

9.3.4. עקב כך שהדירה הינה דירת מחיר למשתכן, ועל פי דרישות משרד הבינוי, לא יתאפשר לקונה לבצע כל שינוי למפרט ו/או להזמין עבודות נוספות כלשהן בנכס, וכן לא יתאפשר לו לקבל זיכוי כנגד ויתור על פריטים מהמפרט, למעט לגבי הפריטים המפורטים בתוספת מס' 1 למפרט.

9.3.5. השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע של החלקה, כמסומן בתכניות, וכן שטחים נוספים ככל שיהיה בכך צורך וכפי שייקבע על ידי החברה (חניון, מעליות, מבואת כניסה וכיו"ב) מיועדים לשימוש ומעבר לציבור הרחב לצורך גישה לשטחי המסחר, ובקשר עם כך תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקה הנאה למעבר להולכי רגל לטובת הציבור.

בנוסף, בחלקה 25 בגוש 29955 (להלן – "**החלקה הסמוכה**"), עליה נבנים הבניינים הנוספים הנבנים במסגרת הפרויקט, תירשם זיקת הנאה לרכב עבור כלל הציבור שתאפשר מעבר ושימוש בשטחי חניית המסחר אשר בחלקה הסמוכה, כפי שייקבעו על ידי החברה (להלן – "**שטחי חניית המסחר**") לצרכי שטחי המסחר בפרויקט, ותירשם הערת אזהרה אשר תבטיח רישום זיקת הנאה כלעיל, בהתאם לדרישות התב"ע ובהתאם למאושר במסגרת היתר בניה שהוצא ו/או יוצא לבנית הבניינים ו/או הבניינים בחלקה הסמוכה, והכל בהתאם ובכפוף למוסכם בין החברה לבין הרשויות לענין זה.

9.3.6. ככל שהבניינים יירשמו כבית משותף אחד עם הבניינים הנוספים בפרויקט, יחולו לענין שטחי חניית המסחר ההוראות כדלקמן - לקונה לא תוקנית כל זכויות בשטחי חניית המסחר, אלא לצורך מעבר בלבד. הקונה מתחייב לחנות אך ורק במקום החניה הנרכש על ידו ולמלא אחר סדרי הניהול וההפעלה של



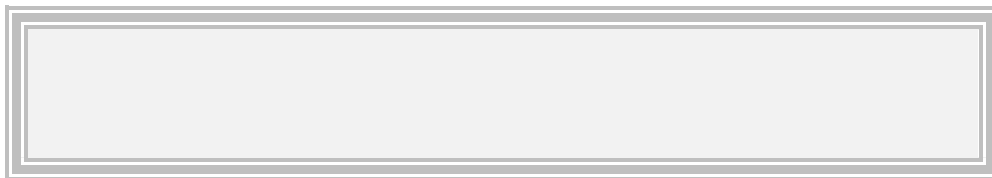
שטחי חניית המסחר כפי שייקבעו מעת לעת על ידי הגוף שיפעיל את שטחי חניית המסחר ו/או חברת הניהול שתנהל את הפרויקט ו/או את שטחי המסחר, ככל שתהיה כזו. כל פעולה של הקונה בניגוד לאמור לעיל תהווה הפרה של ההסכם ושל תקנון הבית המשותף ותחשב כהסגת גבול ו/או שימוש שלא כדיון במקרקעין. החברה ו/או חברת הניהול שתנהל את הפרויקט ו/או נציגות הבנין יהיו רשאים לנקוט בכל צעדים הדרושים, לפי שיקול דעתם, להבטחת מילוי התחייבויות הקונה וחליפיו כלעיל.

למען הסר ספק מובהר, כי שטחי חניית המסחר לא יהווה חלק מהרכוש המשותף של דירות המגורים בבית המשותף וכי לחברה הזכות לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי לגבי השטחים שייקבעו על ידה ככלולים בשטחי חניית המסחר, לרבות ביצוע כל שינוי או תוספת בהם, בכל שלב, מתן זכויות שימוש בשטחים מסוימים ו/או ייחודם בכל דרך שהיא לטובת מי שתחליט החברה ולתקופת זמן שתחליט, הצמדתם ו/או כל חלק מהם ליחידות בבניינים ו/או בבניינים הנוספים וכיו"ב, והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.5 לעיל, מובהר כי החברה תהיה רשאית להקנות זכות מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל בכל חלק של החלקה ושל החלקה הסמוכה, לרבות בקומות המרתף; בקומת הקרקע בחלקה; בחלקים בלתי בנויים של החלקה; לצורך הבטחת גישה לשטחי המסחר ולשטחי חניית המסחר, אשר תובטח בכל דרך שתמצא החברה לנכון, לרבות באמצעות רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי בכוונת החברה לפעול לתיקון תכנית בנין עיר החלה על החלקה ו/או היתר הבניה לבניית הבניינים בחלקה הסמוכה, באופן שיאפשר כי שטחי חניית המסחר יכללו את שטחי חניית המסחר בשטחים הבלתי בנויים בחלקה הסמוכה, כמסומן בתכניות, ולא יכללו את שטחי חניית המסחר בקומת המרתף של הבניינים בחלקה הסמוכה, וכן לקבוע גישה לשטחי חניית המסחר מכביש הגישה החיצוני לחלקה הסמוכה המסומן בתכניות (להלן בהתאמה – **"השינוי בחניית המסחר"** ו - **"כביש הגישה"**). החברה תהיה רשאית להכניס, מיוזמתה ו/או לפי דרישת הרשויות, שינויים בתכנון הבניינים עקב השינוי בחניית המסחר וכביש הגישה. בוצעו שינויים כאמור, תהיה החברה רשאית לתקן בהתאם את המפרט ו/או להחליף את התכניות המצורפות לו בתכניות מעודכנות, והמפרט ו/או התכניות כפי שיתוקנו כאמור יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

מובהר בזה כי ביצוע שביל הגישה והשינוי בחניית המסחר נתונים לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, בהתאם למוסכם בינה לבין הרשויות לענין זה, ולקונה אין ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך. כן מובהר כי ככל שיבוצע כביש הגישה והשינוי בחניית המסחר, תהיה החברה רשאית לפעול לגבי שטחי חניית המסחר בקומת המרתף של הבניינים בחלקה הסמוכה לפי שיקול דעתה הבלעדי,



לרבות שינויי יעודם; מכירתם והצמדתם ו/או כל חלק מהם לכל צד ג' שהוא; וכיו"ב.

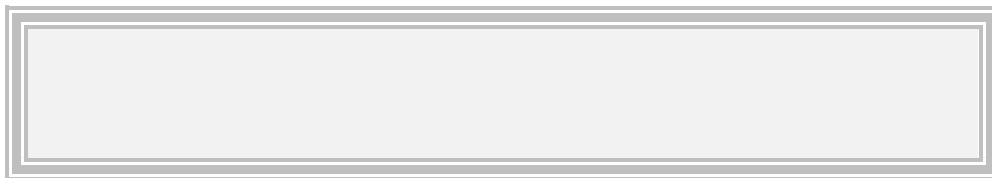
בחתימתו על ההסכם ומיפרט זה נותן הקונה את הסכמתו לשינוי בחניית המסחר ולכביש הגישה, ולכל השינויים שיוכנסו בתכנון הבניינים כתוצאה מכך, ככל שהסכמתו דרושה, וזאת ללא צורך בחתימתו על כל מסמך נוסף והקונה מוותר על כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

מובהר כי בעלי הזכויות בשטחי המסחר שייבנו בבניינים ישתתפו בהוצאות האחזקה של שטחי חניית המסחר, והדבר יוסדר במסגרת תקנון הבית המשותף ו/או בכל דרך אחרת, לפי קביעת החברה, בין אם הבניינים יירשמו כבית משותף אחד עם הבניינים הנוספים בפרויקט ובין אם יירשמו כשני בתים משותפים, והכל בהתאם לקביעת החברה לענין זה וכן לאפשרויות הטכניות ו/או החוקיות לביצוע הרישום האמור. כן מובהר כי ככל שיבוצע כביש הגישה, יחולו הוצאות אחזקתו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר בפרויקט.

9.3.7 החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתחבר לקווי התשתית של הבניין, וכן להשתמש בחלקים משטחי הרכוש המשותף של הבניין והחלקה לצורך העברת חומרים וציוד שידרשו לצורך הקמת יתר הבניינים בפרויקט, על החלקה ו/או על החלקה הסמוכה, והקונה מתחייב לאפשר את פעולות החברה כלעיל ולהימנע מכל הפרעה לחברה בקשר עם כך.

9.3.8 המיקום המיועד למתקני מיזוג האוויר של כל אחת מהדירות בבניין הינו בהתאם למסומן בתוכניות, ולגבי חלק המדירות נקבע המיקום בשטחים המהווים רכוש משותף, ובכלל זה בשטח הגג, ולצורך כך תועבר צנרת ממתקני מיזוג האוויר לדירות הנ"ל ותתאפשר גישה לצרכי התקנה ותחזוקה לבעלי הדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם. הקונה מסכים לאמור לעיל ומוותר על כל טענה בקשר לכך.

הקונה אינו רשאי לשנות את מיקום מתקני מיזוג האוויר שנקבע כלעיל והוא מתחייב כי כאשר תותקן על ידו מערכת מיזוג אוויר יותקן עבורה בידוד אקוסטי כנדרש (רמת הרעש של המעבים לא תעלה על **55DBA** במרחק 1 מטר).



בעלי הזכויות בדירות שהמתקנים המשרתים את דירותיהם יותקנו בשטחים המהווים רכוש משותף, מתחייבים בזאת כי כל האחריות להתקנת ולתחזוקת המתקנים, לליקויים שייגרמו בגינם ולכל הקשור בהם יחולו עליהם.

9.3.9 עליה לשטחי הגג המשותף הינה רק לצורכי אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

9.3.10 מקומות החניה המיועדים לנכים יימכרו בעדיפות ראשונה לנכים. לאחר מכירת כל מקומות החניה הרגילים, ובמקרה שלא יימכרו דירות בבניינים לנכים, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למכור לרוכשי דירות במכירה רגילה את מקומות החניה המיועדים לנכים.

9.3.11 חדר שנאים : אין (חיצוני לחלקה, כמסומן בתכניות).

9.3.12 צוברי גז תת קרקעיים יוצבו במקום כמצוין בתכנית המגרש, או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות וחברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת ותחזוקתה. מובהר בזה כי צוברי הגז הינם בבעלות חברת הגז.

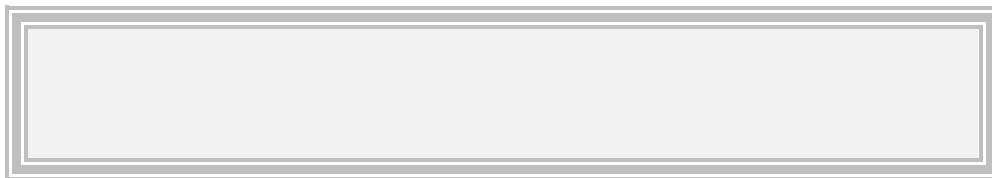
9.3.13 באחת מהדירות בכל קומה בבנין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוץ אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חירום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.

9.3.14 חדר גנרטור : אין

9.3.15 מובהר כי פירי האוורור ומערכות הגובלים בחדרי הדיור לאורך כל קומות הבניין לא יהיו חלק מהדירות אלא רכוש משותף.

9.3.16 הקונה מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו, שבמקרה בו יכלול הנכס מחסן אשר יבנה בקומת הדירה ובצמוד לה, לא יהווה המחסן חלק משטח הדירה והקונה מתחייב שלא לבצע כל שינוי במחסן, המהווה הפרת התחייבות הקונה על פי הוראות סעיף 14.1 להסכם המכר ו/או הוראות היתר הבניה ו/או הוראות הרשויות ו/או הוראות כל דין. הקונה מתחייב לשפות את החברה על כל





הוצאה ו/או נזק שייגרמו לחברה ו/או לרוכשי דירות בפרויקט עקב אי קיום  
הוראות סעיף קטן זה.

#### 9.4 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף

מבלי לגרוע מהאמור בעניין בסעיף 6.3 להסכם, השטחים הבאים מוצאים מהרכוש המשותף:

9.4.1 כל מקומות החניה שבחלקה. מקומות החניה יוצמדו לדירות בבית המשותף, לפי קביעתה  
הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע בהסכמי המכר. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע  
מהאמור בסעיף 9.3.6 לעיל לגבי שטחי חניית המסחר.

9.4.2 כל המחסנים יוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ובהתאם לקבוע  
בהסכמי המכר.

מובהר כי אין בהכרח זהות בין מספרי מקומות החניה המסומנים בתכניות, או מספרי המחסנים  
המסומנים בתוכניות למספרי הדירות בבניין.

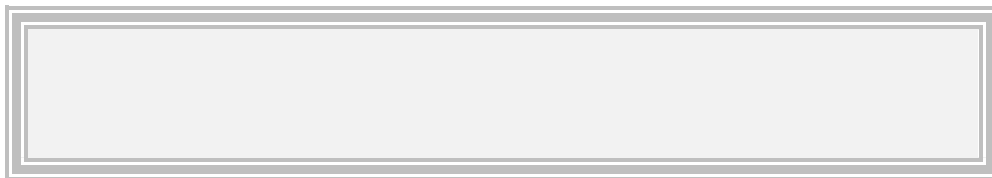
9.4.3 כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי תכניות בנין עיר החלות ו/או שיחולו על  
החלקה, אשר יחולו לגביהן הוראות סעיף 3.5 להסכם.

9.4.4 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.

#### 9.5 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה:

לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט.

בהמשך לקבוע בסעיף 6.2 להסכם לעניין רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק  
המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי  
בתחומו, מובהר בזאת כי חלקי הרכוש המשותף המפורטים להלן יוצמדו בהתאם למפורט להלן:



9.5.1. השטחים המפורטים להלן והמסומנים בתכניות, יהוו רכוש משותף של בעלי הזכויות בשטחי המסחר (להלן – "הרכוש המשותף של המסחר"), והאחריות לאחזקתם והוצאות הניהול והאחזקה בגינם יחולו על בעלי הזכויות בשטחי המסחר, וזאת בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף:

9.5.1.1. החלקים הבלתי בנויים בקומת הכניסה, בהתאם למסומן בתכניות, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.5 לעיל לגבי זיקת ההנאה למעבר לציבור אשר תינתן בשטחים אלה.

מובהר כי החברה רשאית לקבוע את אופן השימוש ברכוש המשותף של המסחר לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה לייחד שימוש ליחידות מסויימות בשטחי המסחר (כגון רחבה להצבת שולחנות וכיסאות לבית קפה/מסעדה וכיו"ב), והכל ללא צורך בהסכמת הקונה לכך והקונה מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

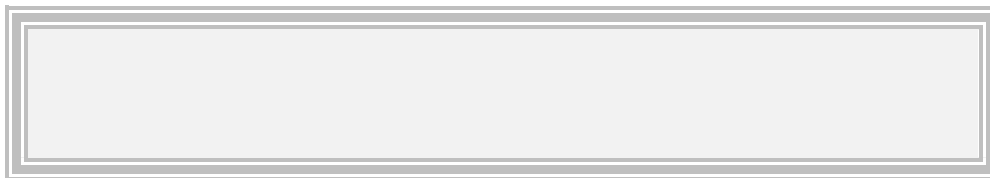
9.5.2. השטחים המפורטים להלן והמסומנים בתכניות יהוו רכוש משותף של בעלי דירות המגורים (להלן – "הרכוש המשותף של המגורים"), והאחריות לאחזקתם ולהוצאות הניהול והאחזקה בגינם יחולו על בעלי דירות המגורים, בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו על ידי החברה בתקנון הבית המשותף:

9.5.2.1. החלקים הבלתי בנויים בקומת הכניסה, בהתאם למסומן בתכניות, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3.5 לעיל לגבי זיקת ההנאה למעבר לציבור אשר תינתן בשטחים אלה.

9.5.2.2. שטחי המבואות בקומות המגורים בכל אחד מהבניינים.

9.5.2.3. שטחי המבואות ושטחים נוספים בקומות המרתף ובקומת הכניסה, בהתאם למסומן בתכניות.

9.5.3. שטחים נוספים בפרויקט הנכללים ברכוש המשותף, בהתאם למסומן בתכניות, יהוו רכוש משותף של כלל בעלי הזכויות ביחידות בפרויקט (להלן – "הרכוש המשותף הכללי"), והאחריות לאחזקתם והוצאות הניהול והאחזקה בגינם יחולו על בעלי הזכויות ביחידות בפרויקט, בהתאם לחלקם היחסי ולמפתחות שייקבעו על ידי החברה.



9.5.4. החברה תהיה רשאית לכלול ברכוש המשותף של המסחר ו/או ברכוש המשותף

של המגורים, לפי הענין, שטחים נוספים המיועדים לשמש בעיקר את שטחי המסחר או את שטחי המגורים, לפי הענין.

9.5.5. שטחי הרכוש המשותף הנזכרים בסעיפים 9.5.1, 9.5.2 ו- 5.3.9 לעיל יירשמו

במסמכי רישום הבית המשותף, בין בדרך של הצמדה משותפת לשטחי המסחר או לדירות המגורים בבניינים, לפי הענין, בהתאם לחלקם היחסי, ובין בדרך אחרת, והחברה תהיה רשאית לקבוע את שעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ולכל יחידה בשטחי המסחר, ברכוש המשותף של המסחר וברכוש המשותף של המגורים, לפי הענין, וברכוש המשותף הכללי, והכל כפי שייקבע על ידי החברה ויאושר על ידי המפקח על רישום המקרקעין.

9.6. **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו:**  
לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמיפרט.

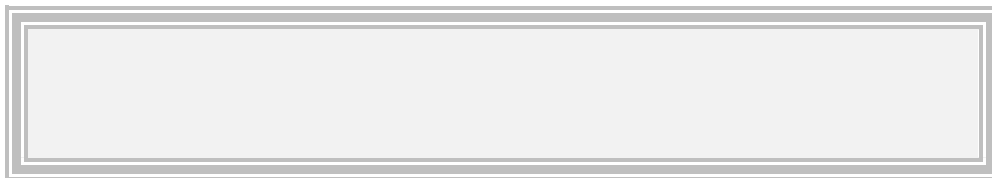
9.7. **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמיפרט.

החברה תהיה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הוראות סעיף 9 זה ואת הוראות סעיף 11 להלן או כל חלק מהן, וזאת בין על ידי הכללתם בתקנון הבית המשותף ובין על ידי רישום הערה בספרי המקרקעין ובין בכל דרך אחרת, כפי שייקבע על ידי החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

חתימת החברה

תאריך

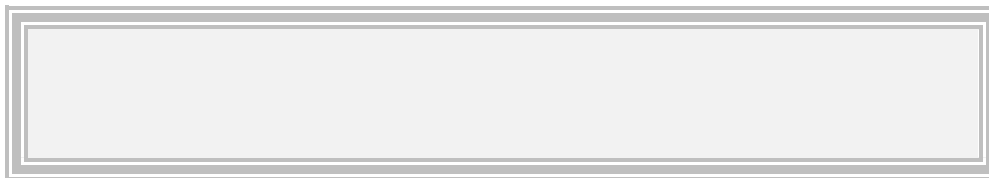
חתימת הקונה



## 10. נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.3 תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.4 תוכניות 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 תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 10.1.6 תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה 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> תוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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.

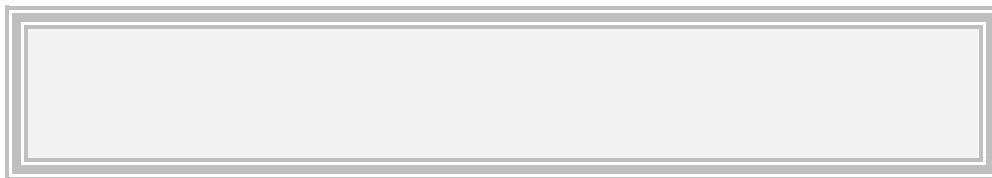
<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו את החברה כמי שמילאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הדיירים ו/או חברת ניהול.



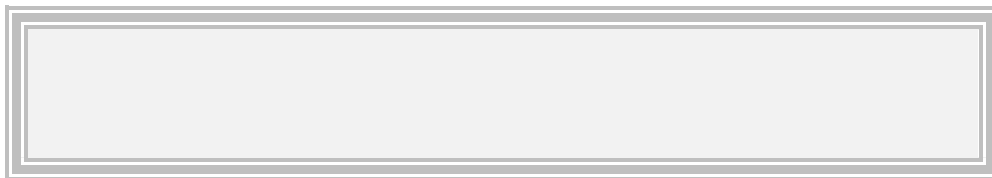
## 11. הערות כלליות:

**מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:**

- 11.1 ככל שישנם הבדלים בין התוכניות המצורפות למפרט זה לבין תוכניות אחרות (כגון תוכניות בפרוספקט), התוכניות המחייבות הן התוכניות המופיעות במפרט זה בלבד.
- 11.2 מספר הדירות למגורים בבנין נתון לשינויים ע"י חיבור דירות בודדות או פיצול דירות קיימות. .
- 11.3 אלמנטים קונסטרוקטיביים וצנרת בתקרות, קירות, מחיצות אינם מסומנים בתוכנית.
- 11.4 פריט שתואר על דרך החליפין (או, ו/או) הקביעה היא בידי החברה, אלא אם כן צוין אחרת. כל פריט ו/או מוצר שלא צוין לגביו סוג, גוון, דגם, יצרן וכיו"ב, הבחירה והקביעה בידי החברה בלבד. בכל מקום בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
- 11.5 השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות והחברה. אם הדרישות כלעיל יגרמו לשינויים בתכנון הבניין תהיה החברה רשאית להתאים את התכנון לדרישות הנ"ל.
- 11.6 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכיו"ב), וכן תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, עשויים להיות ממוקמים ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים. הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 11.7 הזנת חשמל למחסנים הפרטים תהיה מהחיבורים הדירתיים.
- 11.8 הזמנה של פריטים שתיערך ע"י הקונה שהתקנתם ו/או הפריטים עצמם שונים מהקבוע במפרט תהיה על חשבון הקונה ובאחריותו, והחברה לא תהיה אחראית באופן כלשהו כלפי הקונה בקשר עם כך.
- 11.9 מובהר כי בכל מקום בו מצוינת במפרט חלופה לבחירת הקונה, אך הדירה נרכשה לאחר שנבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין מהחלופות דלעיל, לא תהיה לקונה אפשרות בחירה לגביה.
- 11.10 במקרה בו הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים או בשלבי סיום הבניה, ונבנו, הותקנו והורכבו פה פריטים ואביזרים, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות למצב הקיים בעת הרכישה, באופן שהחברה ו/או הקבלן לא



- יהיו זכאים 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 לקבוע במפרט ו/או בתוכניות המכר.
- 11.11 תוכניות הפיתוח למגרש אינן סופיות. יתכנו שינויים בפיתוח, לרבות במיקום שבילים, חניות, מתקנים, שטחי גינון וכו', בהתאם לתוכניות הפיתוח הסופיות שיאושרו ע"י העירייה ורשויות התכנון.
- 11.12 המונח "סוג א'" הינו לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, או שווה ערך, לפי החלטת החברה.
- 11.13 החלפת כלים סניטאריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
- 11.14 באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
- 11.15 שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה בלבד ככל שיבחר לעשות כן ולאחר שנת בדק ראשונה.
- 11.16 מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה.
- 11.17 חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.
- 11.18 מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
- 11.19 הגישה לתחזוקה וניקוי, של אזורים טכניים; פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע; קירות מסך; חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ); מערכות אלקטרומכניות, בויב ומים; גגות עליונים; יעשה רק לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק, ע"י בעלי מקצוע שהוסמכו לכך בלבד, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
- 11.20 יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, ו/או גרנוליט ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
- 11.21 נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ודרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולה לגרום לשקיעות בריצוף זה והחברה לא תהיה אחראית לכך.
- 11.22 במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.



- 11.23 בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תיקונים תחזוקה.
- 11.24 בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת החברה. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
- 11.25 למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
- 11.26 ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
- 11.27 במקרה של סתירה בין האמור/המצוין בהסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, תוכניות המכירה, יקבע הסדר הבא: נספח א' להסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר.
- 11.28 באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט זה ובתוכניות המצורפות אליה.
- 11.29 כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- 11.30 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.
- 11.31 בהתאם לתכניות בנין עיר החלות על המגרש, לא תותר סגירת מרפסות בדירות בבניין.
- 11.32 במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או הושמט פרט במפרט זה על פי קביעת האדריכל, תהיה רשאית החברה להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נכלל במפרט זה מלכתחילה.
- 11.33 מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

חתימת החברה

חתימת הקונה

תאריך

## תוספת מס' 1 – טבלאות זיכויים

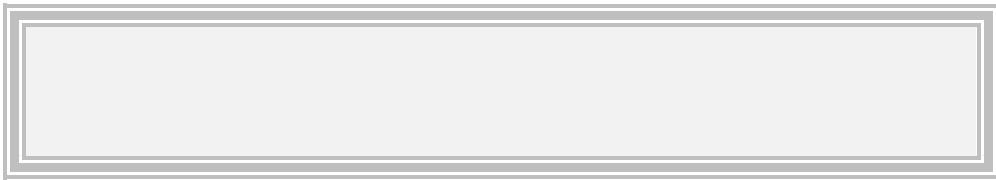
### הערות

1. לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
  - א. ארון המטבח.
  - ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
  - ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
  - ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד המועד כלעיל תהווה וויתור על זכותו זו.
5. במקרה בו יבחר הקונה לוותר על פריטים מאלה המפורטים לעיל כנגד זיכוי כלעיל, יותקנו פריטים אלה ידי הקונה בעצמו ועל חשבונו, לאחר מסירת החזקה בנכס לידיו בהתאם לקבוע בהסכם, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב קבלת "טופס 4".
6. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
7. פריטים 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 אצל ספק אחד וברזים אצל ספק אחר.
9. במקרה שהקונה יממש את זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, הרי שעם חתימת החברה והקונה על נספח זה, יראו את השינויים שביצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים למפרט המכר.
10. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות במפרט וכי הוראות המפרט כולו הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

### מקרא:

- יח'- יחידה.
- מ"ר- מטר מרובע.
- מ"א- מטר אורך.
- חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).
- קומפלט- חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
- פריט- פריט אחד בודד.



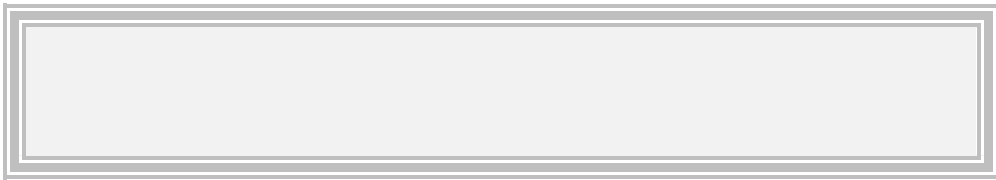


### נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	6,000
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור ומראה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	1000		

### נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור מטבח, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	220		
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	270		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		



### נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	50		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	50		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	50		
3.7	בית תקע דרגת הגנה IP44	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	50		
3.7	נקודת טלפון פנים	קומפלט	פריט	50		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	50		

### הערה לטבלאות החשמל/תקשורת

ראה הערות כלליות לאחר סעיף 6.6 (טבלה 5), במיפרט.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה