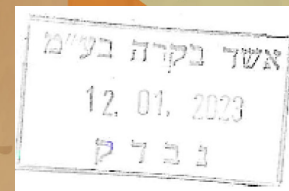


# מכירת מכר

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



## מחיר למשתכן

משהב"ש מהדורה א.2

|            |                   |
|------------|-------------------|
| שם האתר    | הר כרמי, כרמיאל   |
| מס' חדרים  | 6 חדרים           |
| דירה מס'   | 5,6               |
| קומה מס'   | 1                 |
| בניין מדגם | E                 |
| בניין מס'  | 12,13,14,15,22,23 |
| מגרש מס'   | 236,237           |

תורג בע"מ

תאריך: 06.10.2022

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## 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 זיכויים.

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

שם האתר: הר כרמי, כרמיאל.

מס' חדרים: 6 חדרים

דירה מס': \_\_\_\_\_

קומה מס': 1

חניה מס': \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

בנין מדגם: E

בנין מס': \_\_\_\_\_

מגרש מס': \_\_\_\_\_

## "מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ד–2014)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: תורג בע"מ.

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: כרמיאל. רחוב ומס' בית: יקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית.

1.1 גוש מס': 21176. חלקה מס': 1. מגרשים מס': 151,155,236,237.

1.2 תכנית החלה במקום: 208-0255091, ג/19636, ג/21056.

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

2.2 תקופת החכירה: \_\_\_\_\_ תחילת תקופת החכירה: \_\_\_\_\_.

3. דירה מס' וקומה: כנ"ל (להלן "הדירה")

4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים וחדר ארונות, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים, מרפסת שירות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### 5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ מ"ר. המחושב לפי כללים אלה:

- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ 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 יכלול 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', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** \_\_\_\_\_ מ"ר. מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר.
- 6.2 **חניה מקורה/ מקורה חלקית/ לא מקורה מס':** \_\_\_\_\_. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת).
- 6.3 **מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>:** \_\_\_\_\_ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד).
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>:** אין. **פנימי:** \_\_\_\_\_ מ"ר.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>:** אין. **פנימי:** \_\_\_\_\_ מ"ר. (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרופפות ואחר').
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).  
מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך 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.
2. **שטחו של מחסן:** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף:** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל:** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### 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 המצינות 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 האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

### 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): א. איצקין אדריכלים בע"מ.

טלפון: 02-5336618 פקס: 02-5333680 כתובת: היצירה 103 (החוצבים), מבשרת ציון.

דוא"ל: contact@itzkin.co.il

### 9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): אינג' עודד אילני.

טלפון: 04-9909949 פקס: 04-9909090 כתובת: ד.ג. משגב, מושב יעד.

דוא"ל: Yehuda.oilany@gmail.com

## 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.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים "רב משפחתי" מדורג, הנמצא במתחם הידוע בשם "הר כרמי", אחד מתוך 27 בניינים שיבנו ע"י החברה בארבעה מגרשים (מגרש 151: בניינים 1-3, מגרש 155: בניינים 4-11, מגרש 236: בניינים 12-21, מגרש 237: בניינים 22-27). במתחם 11 דגמים של בניינים (B, B1, B2, C, C1, C2, C3, D1, E, E1, F).

בניין מדגם B (9,10), B2 (25-27), C (8), D1 (1,24): קומת קרקע ועוד 4 קומות למגורים.

בניין מדגם B1 (16-21): קומת קרקע ועוד 3 קומות למגורים.

בניין מדגם C1 (7): קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 4 קומות למגורים (3 קומות מתחת מפלס הכניסה וקומה אחת מעל מפלס הכניסה).

בניין מדגם C2 (2): קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 4 קומות למגורים (קומה אחת מתחת מפלס הכניסה ו-3 קומות מעל מפלס הכניסה).

בניין מדגם C3 (3): קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 3 קומות למגורים (קומה אחת מתחת מפלס הכניסה ו-2 קומות מעל מפלס הכניסה).

(בניינים C2 ו-C3 חולקים קיר משותף).

בניין מדגם D1 (1,24): קומת קרקע (בחלקה למגורים) ועוד 4 קומות למגורים.

בניין מדגם E (12-15, 22, 23): קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 2 קומות למגורים (קומה אחת מתחת מפלס הכניסה וקומה אחת מעל מפלס הכניסה).

בניין מדגם E1 (4-6): קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 3 קומות למגורים (2 קומות מתחת מפלס הכניסה וקומה אחת מעל מפלס הכניסה).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בניין מדגם F (11): קומת קרקע ועוד 2 קומות למגורים.

הבניינים יבנו במקביל או בשלבים, לפי החלטת החברה וירשמו כבית משותף אחד מורכב ו/או רב אגפי, לפי החלטת הרשות המוסמכת.

- 1.2 בכל בניין מדגם C3,B2,B: 8 דירות למגורים; בבניין מדגם B1: 5 דירות למגורים;  
בכל בניין מדגם C1,C: 9 דירות למגורים; בבניין מדגם C2: 12 דירות למגורים;  
בבניין מדגם D1: 13 דירות למגורים; בכל בניין מדגם E1,E: 6 דירות למגורים;  
בבניין מדגם F: 2 דירות למגורים;  
בבניין, דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

<sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בכל בניין מדגם B,B2,C:

| כינוי או תיאור קומה  | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup> | מספר דירות בקומה                          | סוג השימוש                                                                                                          | הערות                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קומת הכניסה לבניין   | קרקע                                                          | ---                                       | מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפו), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. |
| קומות מגורים         | 1-2                                                           | 2<br>(בכל קומה)                           | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                  | ---                                                                                                                                                                              |
| קומת מגורים          | 3                                                             | בבניין B,B2: 2<br>בבניין C: 3             | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                  | ---                                                                                                                                                                              |
| קומת מגורים עליונה   | 4                                                             | 2                                         | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                  | ---                                                                                                                                                                              |
| גג עליון (ראשי)      | ---                                                           | ---                                       | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                       | ---                                                                                                                                                                              |
| סך הכל קומות למגורים | 4                                                             | ---                                       | ---                                                                                                                 | ---                                                                                                                                                                              |
| סך הכל קומות בבניין  | 5                                                             | במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |

בבניין מדגם B1:

| כינוי או תיאור קומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup> | מספר דירות בקומה | סוג השימוש                                                                                                          | הערות                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| קומת הכניסה לבניין  | קרקע                                                          | ---              | מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| הערות                                                                                  | סוג השימוש                                                                                         | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| שנאים (טרפז), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | והרשויות.                                                                                          |                  |                                                     |                      |
| ---                                                                                    | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2<br>(בכל קומה)  | 1,2                                                 | קומות מגורים         |
| ---                                                                                    | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 1                | 3                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                                                                                    | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.      | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                                                                    | ---                                                                                                | ---              | 3                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).                                              |                                                                                                    |                  | 4                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

בבניין מדגם C1:

| הערות                                                                                                                                                                                      | סוג השימוש                                                                                                                 | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                                                                                                                                                                                        | מגורים, מבואה קומתית, פרודורים, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.               | 1                | -3                                                  | קומת מגורים          |
| ---                                                                                                                                                                                        | מגורים, מבואה קומתית, פרודורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.       | 1                | -2                                                  | קומת מגורים          |
| ---                                                                                                                                                                                        | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 3                | -1                                                  | קומת מגורים          |
| <b>בפיתוח (משותף לכל המתחם):</b><br>חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפז), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרודורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין   |
| ---                                                                                                                                                                                        | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 2                | 1                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                                                                                                                                                                                        | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                              | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                                                                                                                                                                        | ---                                                                                                                        | ---              | 5                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).                                                                                                                                                  |                                                                                                                            |                  | 5                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

בבנין מדגם C2:

| הערות                                     | סוג השימוש                                                                                                                 | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                                       | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.       | 2                | -1                                                  | קומת מגורים          |
| בפיתוח (משותף לכל המתחם):                 | מגורים, מבואה כניסה (לובי), פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין   |
| ---                                       | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 3                | 1,2                                                 | קומות מגורים         |
| ---                                       | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 2                | 3                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                                       | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                              | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                       | ---                                                                                                                        | ---              | 5                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |                                                                                                                            |                  | 5                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

בניין מדגם C3:

| הערות                     | סוג השימוש                                                                                                                 | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                       | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.       | 1                | -1                                                  | קומת מגורים          |
| בפיתוח (משותף לכל המתחם): | מגורים, מבואה כניסה (לובי), פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין   |
| ---                       | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 3                | 1                                                   | קומת מגורים          |
| ---                       | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                         | 2                | 2                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                       | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                              | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                       | ---                                                                                                                        | ---              | 4                                                   | סך הכל קומות למגורים |

נספחים א', ב', ג'



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| הערות                                     | סוג השימוש | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה |
|-------------------------------------------|------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |            |                  | 4                                                   | סך הכל קומות בבניין |

בבניין מדגם D1:

| הערות                                                                                                                                                                             | סוג השימוש                                                                                                                             | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מוסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפון), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, חצר משותפת, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 1                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין        |
| ---                                                                                                                                                                               | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                   | 2                | 1                                                   | קומת מגורים               |
| בבניין 24, הכניסה המשנית לפודסט אמצע גרם המדרגות.                                                                                                                                 | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                           | 4                | 2                                                   | קומת מגורים (כניסה משנית) |
| ---                                                                                                                                                                               | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                           | 4                | 3                                                   | קומת מגורים               |
| ---                                                                                                                                                                               | מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעלית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                           | 2                | 4                                                   | קומת מגורים עליונה        |
| ---                                                                                                                                                                               | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                                          | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)           |
| ---                                                                                                                                                                               | ---                                                                                                                                    | ---              | 5                                                   | סך הכל קומות למגורים      |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).                                                                                                                                         |                                                                                                                                        |                  | 5                                                   | סך הכל קומות בבניין       |

בבניין מדגם E:

| הערות                                                                                                                                                                             | סוג השימוש                                                                                                      | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| ---                                                                                                                                                                               | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.             | 2                | -1                                                  | קומת מגורים         |
| בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מוסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפון), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | מגורים, מבואת כניסה (לובי, פתוח), חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין  |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| הערות                                     | סוג השימוש                                                                                    | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                                       | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.   | 2                | 1                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                                       | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                       | ---                                                                                           | ---              | 3                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |                                                                                               |                  | 3                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

בבניין מדגם E1:

| הערות                                                                                                                                                                            | סוג השימוש                                                                                                      | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                                                                                                                                                                              | מגורים (מרתף דירתי).                                                                                            | 2                | -2                                                  | קומת מגורים          |
| ---                                                                                                                                                                              | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.             |                  | -1                                                  | קומת מגורים          |
| בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפו), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | מגורים, מבואת כניסה (לובי, פתוח), חדר מדרגות, מחסנים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין   |
| ---                                                                                                                                                                              | מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                     | 2                | 1                                                   | קומת מגורים עליונה   |
| ---                                                                                                                                                                              | מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.                   | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                                                                                                                                                              | ---                                                                                                             | ---              | 4                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).                                                                                                                                        |                                                                                                                 |                  | 4                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

בבניין מדגם F:

| הערות                                                                                                                                                                            | סוג השימוש                                               | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| בפיתוח (משותף לכל המתחם): חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, גינות, חצרות פרטיות, חדר שנאים (טרפו), אשפה טמונה, צוברי גז, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | שבילי גישה לדירות, מגורים, מחסנים, רחבות מרוצפות, חצרות. | 2                | קרקע                                                | קומת הכניסה לבניין  |
| ---                                                                                                                                                                              | מגורים, מרחבים מוגנים (ממ"ד), רחבות מרוצפות, חצרות.      |                  | 1                                                   | קומת מגורים         |
| ---                                                                                                                                                                              | מגורים.                                                  |                  | 2                                                   | קומת מגורים         |

# מותנה בהיתר בניה

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

| הערות                                     | סוג השימוש                                                                             | מספר דירות בקומה | קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד') | כינוי או תיאור קומה  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| ---                                       | מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. | ---              | ---                                                 | גג עליון (ראשי)      |
| ---                                       | ---                                                                                    | ---              | 3                                                   | סך הכל קומות למגורים |
| במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). |                                                                                        |                  | 3                                                   | סך הכל קומות בבניין  |

## הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.  
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

## 1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי):

**מספר חדרי המדרגות בכל בניין (למעט בניין מדגם F):** 1. אפיון חדר המדרגות: מקורה ממפלס קומת מגורים תחתונה עד למפלס קומת מגורים עליונה. **חדרי מדרגות נוספים:** אין.

## 1.5 מעלית בכל בניין (למעט בניין מדגם F,E1,E):

**מספר התחנות למעלית:** בבניין מדגם D1,C2,C1,C,B2,B (בניין מס' 1): 5 תחנות. בבניין מדגם C3,B1: 4 תחנות. בבניין מדגם D1 (בניין מס' 24): 6 תחנות.

**מספר נוסעים למעלית:** 6 לפחות; **מנגנון פיקוד שבת**<sup>(\*)</sup>: אין.

## 1.6 עמדת שומר: אין.

(\*) "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

**להלן רשימה כוללת של חומרי גמר בחדרים/חללים/אזורים אופציונליים, הקיים בפועל בבניין בהתאם לטבלת הקומות בסעיף 1.3 לעיל ולפי המוצג בתכניות המכר.**

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
- 2.4 **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;
- 2.5 **קירות חוץ:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. בבניה רוויה כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045 "בידוד תרמי של בנייני מגורים". **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או אחר. גוון וסוג לפי תכנון האדריכל.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (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.
- קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל ולא פחות מדרישות התקן.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** בבניינים D1,C2,C1,C,B2,B: טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. בבניינים E1,E,C3,B1: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח וגימור מלבין סינטטי.
- 2.8.3 **מדרגות ופודסטים (משטחי הביניים):** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן ו/או בטון יצוק בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים (פנלים) תואמים לאורך המדרגות והפודסטים, הכל בהתאם לת"י 2279.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.5 **עליה לגג:** באמצעות סולם ביתי שלא יסופק ע"י החברה.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי לפי תכנון האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** אבן נסורה או קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן). **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- בבניינים מדגם B,B1,B2,C,C1,C2,C3,D1: גימור קירות פנים: חומר:** אבן נסורה או קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן), לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר:** אבן נסורה או קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) לפי עיצוב האדריכל.
- בבניינים מדגם E,E1,F:** אין מבואת כניסה ראשית.
- 2.11 **גימור חניה חיצונית:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
- חדרים/סכנים (ככל שיהיו), מחסן משותף וכדומה.
- גימור קירות:** טיח + צבע מלבין סינטטי. **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו לפי עיצוב האדריכל.
- חדר אשפה:** עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר האשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- הערות:**
1. ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
2. צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בגוון לבן או אחר לפי עיצוב האדריכל.
- 2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין: בבניינים מדגם B,B1,B2,C,C1,C2,C3,D1:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- בבניינים מדגם E,E1,F:** אין.
- תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** יש בבניינים C3,C2,C1,C,B2,B1,B, דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים/סכנים (ככל שיהיו):** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** כמות לפי תכנון האדריכל.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 2.15 דלתות לובי קומתי: אין.
- 2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים/סכנים, חדרים וחלקים משותפים: יש.  
לרבות לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. סוג וכמות: עפ"י תכנון האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות.
- 2.17 ארונות למערכות: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים: לפי החלטת החברה, חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן. עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

#### 3.1 גובה הדירה\*:

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
- גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';

\*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 וג'מורים 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 (בס"מ) | ריצוף<br>מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א<br>בשקלים חדשים | הערות                                                                                    |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| כניסה                             | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                   |
| חדר דיור                          | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                   |
| מטבח                              | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון. למעט אזור חלון (באם קיים).<br>ראה פרוט בהערות בהמשך. |
|                                   |                           | חיפוי מעל משטח ארון תחתון                                                      | ראה <sup>(4)</sup>                                                | אין                                           |                                                                                          |
| פינת אוכל                         | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                   |
| בית שימוש נפרד<br>(שירותי אורחים) | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | ראה נספח ג'                                   | חיפוי קירות לגובה 1.50 מ' לפחות, ומעל טיח + צבע אקרילי.<br>ראה פרוט בהערות בהמשך.        |
|                                   |                           | חיפוי קרמיקה                                                                   | ראה <sup>(4)</sup>                                                | ---                                           |                                                                                          |
| פרוזדור                           | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                   |
| חדר שינה הורים<br>וחדר ארונות     | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                   |
| חדר רחצה הורים<br>(מקלחת)         | ראה <sup>(1)</sup>        | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                           | חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל טיח + צבע אקרילי.<br>ראה פרוט בהערות בהמשך.           |
|                                   |                           | חיפוי קרמיקה                                                                   | ראה <sup>(4)</sup>                                                | ---                                           |                                                                                          |

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| 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 (בס"מ) | ריצוף<br>מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א<br>בשקלים חדשים | הערות                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| חדרי שינה                  | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                            | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                  |
| ממ"ד                       | בטון מזוין<br>לפי הוראות הג"א | לפי מפרט הג"א                                                                  | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                            | ראה פרוט בהערות בהמשך.                                                                  |
| חדר רחצה כללי<br>(אמבטיה)  | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                            | חיפוי קירות לגובה הדלת לפחות. ומעל<br>טיח + צבע אקרילי.<br>ראה פרוט בהערות בהמשך.       |
|                            |                               | חיפוי קרמיקה                                                                   | ראה <sup>(4)</sup>                                                | ---                                            |                                                                                         |
| מרפסת שירות                | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                            | מעקה: ראה הערה בהמשך.                                                                   |
| מרפסת שמש                  | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה סעיף 2.6                                                                   | ראה <sup>(3)</sup>                                                | אין                                            | חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6.<br>ראה גם פרוט בהערות בהמשך.                        |
| מסתור כביסה                | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה <sup>(2)</sup>                                                             | אין                                                               | אין                                            | ראה סעיף 3.4                                                                            |
| מדרגות פנים                | ראה <sup>(1)</sup>            | ראה <sup>(3)</sup>                                                             | ראה <sup>(6)</sup>                                                | אין                                            | פני המדרגות ומשטח/ ביניים (פודסט)<br>ראה פרוט בסעיף <sup>(6)</sup> ושאר הערות<br>בהמשך. |
| מחסן דירתי<br>(ככל שהוצמד) | ראה <sup>(1)</sup>            | טיח. גימור קירות צבע<br>אקרילי. גימור תקרה סיד<br>סינטטי.                      | ראה <sup>(5)</sup>                                                | אין                                            | עובי קירות מחסן לפי תכנון<br>האדריכל/המהנדס.                                            |

## הערות והבהרות לטבלה:

- חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב, לפי תכנון המהנדס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבוצעו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מ"בלוקי בטון".  
בבניה רוויה כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045 "בידוד תרמי של בנייני מגורים".
- גמר קירות:** טיח רגיל /טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס ובהתאם לחומר הבניה של הקירות. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן.
- גמר תקרות:** טיח רגיל /טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי תכנון המהנדס. צביעה בסייד סינטטי או חומר דומה. גוון: לבן.
- ריצוף בכל הדירה** (למעט חדרי רחצה, שירותים ומרפסת שמש): ריצוף העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות, מסוג גרניט פורצלן, במידות, שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר. (מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד. מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר). לבחירת הרוכש מבין 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ריצוף בחדרי רחצה, שירותים ומרפסת שרות:** העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה ולפחות R-10 וברצפת תא מקלחת R-11. במידות, שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר. (מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד. מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר). לבחירת הרוכש מבין 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
- ריצוף במרפסת שמש/ברחבה מרוצפת:** העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה ולפחות R-10. לבחירת הרוכש מבין 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים).
- חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** לבחירת הרוכש מבין 2 סוגים של אריחים ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות לבחירת הקונה (ללא שינוי במחיר) חיפוי בחדרי רחצה: עד גובה קו משקוף הדלת לפחות.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

**חיפוי חדר שירותים:** עד גובה 1.50 לפחות. הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

**חיפוי במטבח:** לבחירת הרוכש מבין 2 סוגים של אריחים ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. במידות לבחירת הקונה (ללא שינוי במחיר) הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. החיפוי יהיה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה מעל ארון תחתון. מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.

(כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הרצפה).

(5) **ריצוף במחסן:** (ככל שנרכש): מסוג גרניט פורצלן לבחירת הקונה, ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

(6) **מדרגות פנים:** לוחות אבן טבעית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או לוחות טראצו. משטחי ביניים דוגמת ריצוף בדירה ו/או כמו

המדרגות, לפי תכנון האדריכל. דרגת מניעת החלקה תהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין. בסיס המדרגות בטון מזוין

ו/או פלדה, לפי החלטת המהנדס.

### הערות:

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

**איטום –** הקירות, הרצפות והנזקים באזורים רטובים ייטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**בידוד צנרת גלויה –** לצנרת גלויה בחדרי רחצה/שירותים, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

**מעקה –** בנוי/ מתכת/ אלומיניום/ מזוגג, או משולב לפי תכנון 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 (מדגרה) עד לגובה המותר לפי דין.

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

**פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ- 60 ס"מ, ו/או לפי החלטת החברה.

**אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) –** יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות שהאבן

**היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.** כמו כן, **גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה**

**עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים המשמרים למטרות**

**תחזוקה.**

**ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות –** (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או

משולב, לפי תכנון האדריכל.

**שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים בחיפוי קשיח, כגון קירות חוץ, בגב ארון

מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

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

לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

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

### 3.3 ארונות:

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

להתקנה שטוחה של הכיור הכנה לכיריים מובנות) כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (סנדוויץ') או MDF.

עומק הארון כ- 60 ס"מ לפחות. גובה הארון כ- 90 ס"מ לפחות. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

ועומק הארון. ביחידה פינתית (ככל שקיימת) יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה ו/או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן).

<sup>(1)</sup>מידות: ראה הערה בהמשך;

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

**משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון:** תיאור: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין). עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בנוסף יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה. לא ינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה). **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הקונה מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

### 3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה כללי, ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח הכולל משטח עבודה (אינטגרלי) מחרס הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור, **מידות:** כ- 60 ס"מ לפחות.

**מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה:** ראה נספח ג'. **פנימי: בדירות פחות מ-5 חדרים אין ארון.**

**הערות:** **פנימי: אורך מזערי של ארונות המטבח: 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א. 3 חדרים ומעלה: 4.5 מ"א.**

<sup>(1)</sup>מידת אורך כללית של ארונות מטבח 4.5 מטר אורך (ארון תחתון בלבד) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת נמדדת פעמיים). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) כלולים באורך הארונות. עם זאת ככל שהחליט הדייר שלא להתקנם החברה תספק את הארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. הודעת הדייר על כוונתו זו תהיה בעת ההודעה על רצונו לגבי שאר השינויים כאמור בנספח ג' למפרט זה. <sup>(2)</sup>סטיות עד כ- 5% במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן חיצוני לתליית כביסה (קטנה):** בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים, 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינה UV וניתנים למתיחה. לדירות ג' / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת. (שווה ערך משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינה UV וניתנים למתיחה). בכפוף לתנאי התכנון, הדייר יהיה רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסולה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע. הודעת הדייר על כוונתו זו תהיה בעת ההודעה על רצונו לגבי שאר השינויים כאמור בנספח ג' למפרט זה. לפי החלטת החברה,

**מסתור כביסה (ככל שמתוכנן):** מחומר עמיד העומד בת"י 5100. בתחתית מסתור כביסה (למעט בקומת קרקע) יותקן משטח הפרדה מחומרים עמידים שיוקצו למערכת איסוף מי גשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני רצפת הדירה. החברה תהיה רשאית לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר.



# מותנה בהיתר בניה

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ) ראה גם הערות נוספות בהמשך.

**פנימי: בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יותקן תריס גלילה חשמלי עם גיבוי ידני.**

| דלתות                         |                              |                                       | חלונות                        |                              |                                       | תריסים                                                                                    |                              |                                       | ---                     |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב) | חומר (עץ / אלומיניום / מתכת) | סוג פתיחה (ציר / כע"כ) / נגרר / משולב | כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב) | חומר (עץ / אלומיניום / מתכת) | סוג פתיחה (ציר / כע"כ) / נגרר / משולב | כמות ומידת הפתח (גובה / רוחב)                                                             | חומר (עץ / אלומיניום / מתכת) | סוג פתיחה (ציר / כע"כ) / נגרר / משולב | חדר                     |
| 1                             | פלדה בטחון                   | ציר רגילה                             | ---                           | ---                          | ---                                   | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   | כניסה                   |
| 100/210                       |                              |                                       | ---                           | ---                          | ---                                   | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   |                         |
| 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | ---                           | ---                          | ---                                   | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | חדר דיור                |
| 240/210                       |                              |                                       | ---                           | ---                          | ---                                   | 240/210                                                                                   |                              | גלילה חשמלי + גיבוי ידני              |                         |
| ---                           | ---                          | ---                                   | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   | מטבח                    |
| ---                           |                              |                                       | 120/115                       |                              |                                       | ---                                                                                       |                              |                                       |                         |
| 1                             | עץ                           | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | חדר שינה 1 הורים        |
| 80/210                        |                              |                                       | 120/115                       |                              |                                       | 120/115                                                                                   |                              | גלילה ידני                            |                         |
| 1                             | עץ                           | ציר רגילה                             | ---                           | ---                          | ---                                   | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   | חדר ארונות              |
| 70/210                        |                              |                                       | ---                           |                              |                                       | ---                                                                                       |                              |                                       |                         |
| 1                             | עץ                           | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | חדר שינה 2              |
| 80/210                        |                              |                                       | 120/115                       |                              |                                       | 120/115                                                                                   |                              | גלילה ידני                            |                         |
| 1                             | עץ                           | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | חדר שינה 3              |
| 80/210                        |                              |                                       | 120/115                       |                              |                                       | 120/115                                                                                   |                              | גלילה ידני                            |                         |
| 1                             | עץ                           | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נגרר כ.ע.כ.                           | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | חדר שינה 4              |
| 80/210                        |                              |                                       | 120/115                       |                              |                                       | 120/115                                                                                   |                              | גלילה ידני                            |                         |
| 1                             | פלדה לפי הג"א                | ציר (רגילה). פתיחה חוץ                | 1                             | אלומ' מזוגג                  | ציר רגילה או כ.ע.כ. לפי הנחיות הג"א   | 1                                                                                         | אלומ'                        | אלומ'                                 | ממ"ד (משמש כחדר שינה 5) |
| 80/200                        |                              |                                       | 100/100                       |                              |                                       | 100/100                                                                                   |                              | נגרר לכיס                             |                         |
| ---                           | ---                          | ---                                   | ---                           | ---                          | ---                                   | כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות הג"א. |                              |                                       |                         |
| ---                           |                              |                                       | ---                           |                              |                                       |                                                                                           |                              |                                       |                         |
| 1                             | עץ + צוהר                    | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נטוי (ק"פ)                            | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   | ח. רחצה הורים           |
| 70/210                        |                              |                                       | 60/65                         |                              |                                       | ---                                                                                       |                              |                                       |                         |
| 1                             | עץ + צוהר                    | ציר רגילה                             | 1                             | אלומ' מזוגג                  | נטוי (ק"פ)                            | ---                                                                                       | ---                          | ---                                   | ח. רחצה כללי            |
| 80/210                        |                              |                                       | 70/90                         |                              |                                       | ---                                                                                       |                              |                                       |                         |

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| תריסים                                    |            |                          |                             | חלונות                              |                          |                             | דלתות                           |                          |                             | ---                          |
|-------------------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| סוג פתיחה(ציר/כ.ע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/משולב) | חומר שלבים | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/כיס/משולב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/משולב) | חומר (עץ/אלומיניום/מתכת) | כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב) | חדר                          |
| ---                                       | ---        | ---                      | ---                         | נטוי (קיפ)                          | אלומ' מזוגג              | 1                           | ציר רגילה                       | עץ                       | 1                           | שירותי אורחים                |
|                                           |            |                          | ---                         |                                     |                          | 60/115                      |                                 |                          | 70/210                      |                              |
| ---                                       | ---        | ---                      | ---                         | נגרר כ.ע.כ                          | אלומ' מזוגג              | 1                           | ציר רגילה                       | עץ                       | 1                           | מרפסת שירות                  |
|                                           |            |                          | ---                         |                                     |                          | 120/105                     |                                 |                          | 80/210                      |                              |
| ---                                       | ---        | ---                      | ---                         | ---                                 | ---                      | ---                         | ציר רגילה                       | עץ / פח לפי החלטת החברה  | 1                           | מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד) |
|                                           |            |                          | ---                         |                                     |                          | ---                         |                                 |                          | כ- 70/205                   |                              |

הערות לטבלה ואחרות:

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

- דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לוחות מודבקים עם מילוי. ראה גם הערה ט' בהמשך. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי הנחיות יועץ האלומיניום, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייפינג) = רגילה + משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גילויטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: גלילה או הזזה עשויים פלסטיק ו/או אלומ' לפי החלטת המוכרת. בפתיחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס ועם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית או לחילופין תריס כנף על כנף (כ.ע.כ), **גלילה** = תריס גליל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.
- 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.
- חלונות**: חלונות יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם הממולא בגז בעל מוליכות חום נמוכה. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. חלון הה"ד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להראות פיקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרבות רפפת כיסוי).
- 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.
- החלונות ורכיביהם** יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;
- בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") לפי תכנון האדריכל.
- אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- דלת כניסה** דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדת מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל. **גוון/גמר**: בהתאם להחלטת המוכרת.
- דלת ממ"ד** – דלת אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף. חיפוי ויניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות פיקוד העורף ורשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- ט. **מכלול דלתות פנים:** לפי החלטת החברה להלן שתי חלופות. **חלופה א':** כנף הדלת תהיה עשויה משני בידיים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת, צירי פייפ כפולים מתכווננים. **חלופה ב':** שני לוחות מודבקים על מסגרת מילוי פלקסבורד, וצירים בהתאמה למפרט היצרן. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת. בחדרי האמבטיה והמקלחת יותקן מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצורה בכנף הדלת.
- גוון דלתות הפנים:** גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שייצגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. לקונה יוצגו 3 אפשרויות שונות לפחות לבחירה, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
- י. **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.
- יא. **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 האווורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י המוכרת 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 בתוכנית המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- יב. **מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3,** הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה

(פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

| מיתקן                           | מיקום      |            | מטבח         | שרותי אורחים    | חדר רחצה (מקלחת) | חדר רחצה כללי (אמבטיה)               | מרפסת שרות | אחר |
|---------------------------------|------------|------------|--------------|-----------------|------------------|--------------------------------------|------------|-----|
|                                 | מ"מ (בס"מ) | מ"מ (בס"מ) |              |                 |                  |                                      |            |     |
| כיור מטבח (בודדת/כפולה)         | מ"מ (בס"מ) | מ"מ (בס"מ) | ראה הערה (א) | ---             | ---              | ---                                  | ---        | --- |
|                                 | סוג        | סוג        | א'           | ---             | ---              | ---                                  | ---        | --- |
|                                 | זיכוי ש    | זיכוי ש    | ראה נספח ג'  | ---             | ---              | ---                                  | ---        | --- |
| כיור רחצה                       | מ"מ (בס"מ) | מ"מ (בס"מ) | ---          | ---             | 40/50            | משולב בארון<br>רק ס-5<br>חזרים וזלתי | ---        | --- |
|                                 | סוג        | סוג        | ---          | ---             | א'               | ראה סעיף 3.3.3                       | ---        | --- |
|                                 | זיכוי ש    | זיכוי ש    | ---          | ---             | אין              | ראה נספח ג'                          | ---        | --- |
| כיור לנטילת ידיים               | מ"מ (בס"מ) | מ"מ (בס"מ) | ---          | לפי מידות היצרן | ---              | ---                                  | ---        | --- |
|                                 | סוג        | סוג        | ---          | א'              | ---              | ---                                  | ---        | --- |
|                                 | זיכוי ש    | זיכוי ש    | ---          | ראה נספח ג'     | ---              | ---                                  | ---        | --- |
| אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב)</sup> | מ"מ (בס"מ) | מ"מ (בס"מ) | ---          | לפי מידות היצרן | לפי מידות היצרן  | לפי מידות היצרן                      | ---        | --- |
|                                 | סוג        | סוג        | ---          | א'              | א'               | א'                                   | ---        | --- |
|                                 | זיכוי ש    | זיכוי ש    | ---          | ראה נספח ג'     | אין              | אין                                  | ---        | --- |

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

| מיתקן                                                                                                            | מיקום           |            | מטבח    | שרותי אורחים | חדר רחצה<br>(הורים (מקלחת) | חדר רחצה כללי<br>(אמבטיה) | מרפסת שרות | אחר |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|---------|--------------|----------------------------|---------------------------|------------|-----|
|                                                                                                                  | מידות<br>(בס"מ) | אמבט/מקלחת |         |              |                            |                           |            |     |
|                                                                                                                  | סוג             | זיכוי ש    | ---     | ---          | ---                        | כ- 70/170<br>(אמבטיה)     | ---        | --- |
|                                                                                                                  | דגם             | סוג        | ---     | ---          | ---                        | א'                        | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | ---     | ---          | ---                        | אין                       | ---        | --- |
| סוללה למים קרים<br>/חמים לכיור, מהקיר<br>או מהמשטח                                                               | דגם             | סוג        | דגם     | א'           | א'                         | פרח/מערבל                 | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | א'           | א'                         | א'                        | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | ראה נספח ג'  | ראה נספח ג'                | ראה נספח ג'               | ---        | --- |
| סוללה לאמבטיה<br>למים קרים וחמים                                                                                 | דגם             | סוג        | דגם     | ---          | ---                        | מערבל/רב-דרך              | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | ---          | ---                        | א'                        | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | ---          | ---                        | ראה נספח ג'               | ---        | --- |
| סוללה למקלחת<br>למים קרים וחמים                                                                                  | דגם             | סוג        | דגם     | ---          | ---                        | מערבל/רב-דרך              | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | ---          | ---                        | א'                        | ---        | --- |
|                                                                                                                  | זיכוי ש         | זיכוי ש    | זיכוי ש | ---          | ---                        | ראה נספח ג'               | ---        | --- |
| הכנה למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים) חיבור לניקוז והזנת חשמל.                                               |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |
| הכנה למייבש כביסה; ומועבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל; |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |
| תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח; (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח) |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |
| נק' מים למקרר (ברז ניל)                                                                                          |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |
| נקודת גז לבישול (הכנה)                                                                                           |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |
| נקודת גז לחימום מים (הכנה)                                                                                       |                 |            |         |              |                            |                           |            |     |

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) כיור מטבח (בודדת במידות כ-40/60 ס"מ או כפולה כ-80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, מחרס או חומר אקרילי או מנירוסטה. בהתקנה שטוחה. או חרס בהתקנה תחתונה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): (במידות כ-40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י המוכרת. כיור רחצה: חרס מידות כ-40/50 ס"מ. תוצרת לפי החלטת המוכרת לפי בחירת המוכרת.
- כיור נטילת ידיים: חרס. מידות ותוצרת לפי החלטת המוכרת.
- (ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: דו קמותי מפלסטיק מסוג "צמוד אסלה" או מסוג "התקנה נמוכה" עם מנגנון הפעלה עילי בגוון התואם לאסלה (לא יותקן מיכל הדחה בהתקנה גבוהה). כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח.
- אמבטיה: פח מצופה אמייל, או אקרילי לפי החלטת המוכרת.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

**מקלחת:** משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2272 עם שיפועים לניקוז המשטח ;

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** לקערת מטבח: דגם: פרח/מערבל ( במישור משטח העבודה או הכיור. ויסות המים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת), בציפוי כרום ניקל.

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכום):** דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל.

**כיור נטילת ידיים:** דגם: פרח, בציפוי כרום ניקל, למים קרים בלבד.

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכום):** באמבטיה: דגם: מהקיר - מערב/לר דרך (אינטרפון - מיקס), כולל מוט מוביל אנכי ומזלף.

**למקלחת:** דגם: מהקיר - מערב/לר דרך (אינטרפון - מיקס), כולל מוט מוביל אנכי ומזלף.

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

(ז) **חיבור למים חמים:** יהיו לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה ולמעט כיור נטילת ידיים (ככל שקיים) ואסלות.

(ח) **גוון הקבועות:** לבן.

(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 המוכרת.

(י) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(יא) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(יב) **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 (אונטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

(יג) **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.

(יד) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו').

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) 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.

(טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקות מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(טז) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת 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 למפזר. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת המוכרת. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסמור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס המוכרת.

### הערה:

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

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.
- 3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית והכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").
- 3.6.2.2 לדירות שלהן לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות מערכת החשמל הדירתי.
- 3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים. **פנימי: בדירה בת חדר אחד: 60 ליטר. בדירת בת 2-3 חדרים: 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר: 150 ליטרים**
- 3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה ו/או מרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה, לפי תכנון מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת.
- 3.6.4 **ברז "דלי":** אין. **פנימי בדירות ג': יש. ביציאה לחצר, אחד לדירה.**
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת המוכרת).
- 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 המוכרת. 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 המוכרת לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.

### 3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (פרוט יתר ראה בהערות שלאחר טבלה זו)

| מיקום                | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל | בית תקע מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות                                                                                                                               |
|----------------------|--------------------------------|--------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כניסה לדירה או מבואה | 1                              | 1            | -                | -                      | -                                                 | - פעמון + לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/ טלויזיה |
| חדר דיור ופינת אוכל  | 2                              | 3            | -                | 1 (מזגן)               | 1                                                 | תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס                                                                                         |
| פרוזדור              | 1                              | 1            | -                | -                      | -                                                 | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף                                                         |

# מותנה בהיתר בניה

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

| מיקום                 | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק | בית תקע רגיל                            | בית תקע מוגן מים | בית תקע כוח במעגל נפרד          | נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר/ הערות                                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מטבח                  | 1                              | 2<br>(אחד נפרד למקרר ואחד בית תקע כפול) | -                | 1<br>(לתנור)                    | -                                                 | יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור למקרר. מטבח, אפילו כולל חלון למרפסת שרות, תבוצע גם הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש |
| חדר שינה הורים        | 1<br>(כולל מפסק מחליף למנורה)  | 4<br>(שניים ליד המיטה)                  | -                | 1                               | 1                                                 | - אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)                                                                                                   |
| חדר ארונות            | 1                              | -                                       | -                | -                               | -                                                 | -                                                                                                                                 |
| ממ"ד                  | מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף   | 3                                       | -                | -                               | -                                                 | לפי תקנות פיקוד העורף (פקע"ר)                                                                                                     |
| חדרי שינה             | 1                              | 3                                       | -                | 1                               | 1                                                 | -                                                                                                                                 |
| חדר רחצה הורים        | 1<br>(מוגן מים)                | -                                       | 1                | 1<br>(הכנה לתנור + מפסק)        | -                                                 | הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון*.<br>באם ללא חלון - הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.                 |
| חדרי רחצה /חדר אמבטיה | 1<br>(מוגן מים)                | -                                       | 1                | 1<br>(הכנה לתנור + מפסק)        | -                                                 | הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון*.<br>באם ללא חלון - הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.                 |
| שירותי אורחים         | 1                              | -                                       | -                | -                               | -                                                 | באם ללא חלון - הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק.                                                                                   |
| מרפסת שירות           | 1<br>(מוגן מים)                | -                                       | -                | 2<br>(מכונת כביסה, מייבש כביסה) | -                                                 | -                                                                                                                                 |
| מרפסת שמש             | 1<br>(מוגן מים)                | -                                       | 1<br>(מוגן)      | -                               | -                                                 | -                                                                                                                                 |
| מחסן (ככל שהוצמד)     | 1                              | -                                       | 1                | -                               | -                                                 | -                                                                                                                                 |
| מסתור כביסה           | -                              | -                                       | -                | 1<br>(פקט הכנה למזגן)           | -                                                 | -                                                                                                                                 |

\*קוצב זמן אחד לדוד מים החמים

## הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל מפסק הפעלה.
- (ב) **בית תקע (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) **בית תקע (רגיל) מוגן מים**: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה**= תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

נספחים א', ב', ג'

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלויזיה/טלפון/חוץ/תקשורת (מחשב)** = 3 נקודות ביחד (כקומפלט) או לחוד וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי דין (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) **בית תקע כח** = בית תקע גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (י) **"הכנה"** = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הידיר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י המוכרת. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.
- (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 צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור:** יש. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.  
**גופי מאור:** יש. **לחצני הדלקת אור:** יש.  
**לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.3 **פעמון:** סוג: לחצן. **צליל:** זמזם, או גונג לפי החלטת המוכרת.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע:** סוג: סטנדרט, לפי דרישות התקן הישראלי.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה:** יש **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת:** יש. **שעון שבת:** אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי:** יש. כולל קוצב זמן (טיימר). **פנימי בדירת עד 2 חדרים חד פאזי.**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי:  $3 \times 25$  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 שמע דיבור במבואה בדירה או בכניסה לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור 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). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים:** אין.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

##### 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין.

- הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:  
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
- ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$  ניקוד המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.



# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
- 4.2 **מדגן מופצל:** אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למדגן/נים מופצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 4.3 **מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. בחדר/י רחצה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.
- 4.6 **רדיאטורים:** אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.9 **מיתקנים אחרים:** אין.
5. **\*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
  - 5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים):** בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
  - 5.2 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
  - 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישות פיקוד העורף.

**\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיוסמנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.**
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
  - 6.1 **חניה**
    - 6.1.1 **סך הכל מקומות חניה:** לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרשים.  
כל החניות בפיתוח בין הבניינים /מגרשים. **חניות במקום אחר** (לפרט): אין.
    - 6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי היתר הבניה. **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.  
בכפוף להנחיות הרשויות, חנית הנכים תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה).  
בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל דיירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.  
ככל שחל איסור למכירת חניית נכה, לא תימכר חניה זו גם לנכה, ורוכש נכה יוכל לרכוש חניה רגילה וכן יהיה זכאי לזכות שימוש בחנית נכים, כל עוד הוא בעל דירה ומתגורר בעצמו בבניין.
    - 6.1.3 **גמר רצפת חניה:** בטון/ אבנים משתלבות לפי הנחיות האדריכל.
    - 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.
    - 6.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמוד/ות לדירה). **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.
    - 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניה:** אין.
  - 6.2 **פיתוח המגרש**
    - 6.2.1 **שבילים/מדרכות:** **חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.
    - 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר 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. כולל ראש מערכת ממוחשב.
    - 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.

**הערה:** סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### סידור החצר הפרטית.

- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש. ביציאה הראשית, בשטח של 7 מ"ר. ככל שיש יציאה נוספת לחצר 1 מ' וברוחב הפתח.
- 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.
- 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

### 7. מערכות משותפות

#### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז, הממוקמים בקומת הפיתוח ו/או בקומה תת קרקעית בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י המוכרת ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צובר/י גז 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 קומתיים: אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): אין.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

- 7.3 אזורור מאולץ במרתף חניה: אין מרתפי חניה.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, בנוסף 1 לוועד הבית ו-1 לדואר שגוי (למעט בבניין מדגם F). מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים והיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.7 מיתקנים אחרים: מערכות תאורה (בחלקים משותפים), לשימוש כלל הדיירים בבניין ויתכן גם לטובת בניין/ים סמוכים, או בניין/ים סמוכים לטובת הבניין וכו'. 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 לגינה: אין.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 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 (טלויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי בתוך גבולות המגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.
- 8.7 אצירת אשפה: יש (מכלים טמונים).
- 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, ו/או תוכניות מאושרות.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי היתר הבניה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדר מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין, למעט בניין מדגם F).
- 9.1.7 פיר מעליות: יש (למעט בניין מדגם F, E1, E). מעליות: יש. מספר מעליות: 1 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: רק 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 הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: קולטי שמש, 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. יתכן חלקים משותפים גם עם בניין/ים סמוך/ים.

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

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.4 לובי קומתי.
- 9.2.5 גישה באמצעות פתח בגג אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג- ככל שקיימים.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 9.2.7 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג: (כגון: קולטים, דודי שמש וכו').
- 9.2.8 מעליות.
- 9.2.9 ממ"ק/מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.10 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י המוכרת כרכוש משותף.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### 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:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

### 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:

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

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

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

- א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
- ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
- ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.
- ה. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

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

# מותנה בהיתר בניה

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

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

- 10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
  - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.4 תכנית קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכנית 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 אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין, לקבל לידי התוכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו המוכרת כעמדה בחובתה לעשות כן. המוכרת תהא רשאית למסור בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

#### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
4. המוכרת רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
5. המוכרת תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
6. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת המוכרת.
7. אין המוכרת אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית.
8. 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.
9. המוכרת 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.
10. באדניות בניות (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).
11. מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
12. 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. ואוויר, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחרצות, 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.
13. 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.
14. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
15. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות/עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
16. 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 לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
17. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בניין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את המוכרת, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

22. 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.
23. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש המוכרת להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והמוכרת, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
24. ידוע לקונה, שבאם תפעל המוכרת לשינוי ו/או תיקון תכנית 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 התכנית 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

25. אין המוכרת אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י המוכרת והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
26. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
27. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכולו שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של המוכרת.
28. מיקומם של דוד המים החמים ו/או מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
29. מערכות מיזוג האוויר יסופקו ויוותקנו ע"י הקונה. הקונה מתחייב שיעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
30. הקונה מצהיר שהסובר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת מקוולים, 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.
31. הקונה מצהיר שהובא לידיעתו שכל תליה והעמסת משקל על הקירות ו/או מחיצות ו/או תקרה בדירה, כגון מסכי טלוויזיה ו/או מדפים ו/או ארונות ו/או וילונות כבדים ו/או גופי תאורה כבדים, ו/או (במרפסות), בריכה עונתית ו/או ג'קוזי ו/או אדניות כבדות וכו', מחייבת חקירה מוקדמת באשר ליכולת הקירות/מחיצות/תקרה לשאת משקל זה, לרבות האביזרים המתאימים לביצוע זה. יש להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך וכן לקבל אישור מהנדס שלד המבנה.
32. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתלים וכו').
33. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
34. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור המוכרת (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
35. הקונה מצהיר שהסובר 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.
36. 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 בתכניות המכר.
37. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

38. 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.
39. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת המוכרת יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות 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).
40. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
41. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. המוכרת תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא המוכרת רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
42. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. המוכרת תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא המוכרת רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
43. 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.
44. **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.

## הערות כלליות למגרש ולפיתוח

45. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.
46. 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.
47. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתוזזות סמויות 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.
48. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
49. למען הסר ספק יודגש כי במרתפים 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 (ציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
50. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
51. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
52. 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.
53. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.



# מותנה בהיתר בניה

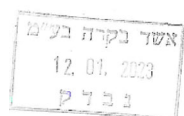
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ג' – טבלאות

## ריכוז טבלאות זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 08 - 07.02.2016.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב ללא תמורה/זיכוי כספי אלא עם נאמר אחרת. בגין פריטים אלו בלבד הרשומים בטבלה שלעיל יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי. (משהב"ש יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים).
4. כל המחירים כאמור הינם לפני ביצוע.
5. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/ הקבלן בהמשך.
6. אי הודעת רוכש הדירה עד המועד האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, ובחירת הרוכש (הדייר) להתקשר עם ספק מטבחים אחר שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.
9. המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.
10. המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספת ושיפורים למפרט המחייב. תוספת ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון.
11. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ושיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר לרוכשים.
12. מימש הקונה בפועל את זכותו לזיכויים, מהפריטים המתומחרים והמפורטים בטבלה לעיל, או נתן הסכמתו לתוספת ושיפורים (ללא תמורה), בחתימת המוכר והקונה על נספח זה, יראו הדברים כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

| נושא                   | תכולה                                                                                                                   | ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| ארון מטבח              | ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה | 1,000 ₪ מ"א               |
| סוללות למים            | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה, ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה)                                                    | 200 ₪ ליחידה              |
| נקודת טלפון            | ---                                                                                                                     | 75 ₪ ליחידה               |
| בית תקע                | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח).                                                              | 125 ₪ ליחידה              |
| דלת כניסה למרפסת שירות | זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.                                                                         | 750 ₪ ליחידה              |

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת:

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

2. מחיר המחירון חשמל/תקשורת מתייחסים לזיכויים לפני ביצוע.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה