

## מפרט

### לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

נספח לחוזה בין: **קבוצת עתמי – גרינשטיין 9 פ.ת. בע"מ** (להלן: "המוכרת" או "החברה")  
לבין: (להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")  
מתאריך: \_\_\_\_\_

#### **א. פרטי זיהוי:**

1. ישוב: **פתח תקווה, רח. חיים צבי גרינשטיין 9**  
גוש מס **6376** חלקה מס' **58**
2. בעל הקרקע: המוכרת (בכפוף להוראות הסכם התמ"א, כהגדרתו בחוזה המכר)  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: **בעלות**.
3. דירה מס' זמני: \_\_\_\_, דגם \_\_\_\_, מס' חדרים \_\_\_\_, (כולל ממ"ד), בקומה: \_\_\_\_, כיוונים: \_\_\_\_\_.
4. **בדירה**: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, \_\_\_\_, חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרזדור, \_\_\_\_, חדר רחצה (אמבטיה), \_\_\_\_, חדר רחצה (מקלחת), בית שימוש, מרפסת שרות, מרפסת שמש (כפי שמופיע בתכנית המכר).

#### **5. שטח הדירה**

- שטח הדירה הוא:** כ \_\_\_\_ מ"ר, כמצוין בתכנית המכר, והוא מחושב לפי כללים אלה:
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.  
לעניין זה:
- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- (ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה;  
שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- (ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
- (ה) **למניעת ספק יודגש כי רישום השטח/ים בטאבו יעשה על פי הוראות הדין ונוהלי לשכת רישום המקרקעין**

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>**: כ \_\_\_\_ מ"ר/כמצוין בתכנית המכר, מתוכה מרפסת שמש מקורה **בשטח**: כ \_\_\_\_ מ"ר/כמצוין בתכנית המכר.
- 6.2 **חניה מקורה/לא מקורה - מס' זמני** \_\_\_\_, **בקומת**: קרקע/מרתף, בשטח כ \_\_\_\_ מ"ר/כמצוין בתכנית מכר
- 6.3 **מחסן דירתי<sup>(2)</sup>**: אין
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>**: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

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

6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):

מסתור כביסה/מערכות: כמסומן בתכנית המכר (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

#### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" / מרפסת גג – 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 מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;

כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות

החוץ בעובי 20 ס"מ: כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של חצר/גינה, כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה: תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין

שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

#### 7. סטיות קבילות:

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

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר

תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה

ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא

יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).

(ג) חישוב שטחים כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה

שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט),

תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 7507 מיום 16.4.2015) (להלן: "הכללים"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין

שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה,

לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים,

לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (התש"ל-1970). מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב

והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) : טל נחומי - נחומי אדריכלים בע"מ

כתובת : רח. הפרדס 14, רמות השבים טלפון : 09-7451085

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) : אהרון דניאל מהנדסים בע"מ

כתובת : רח. טשרניחובסקי 24, כפר סבא טלפון 09-7603898

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

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

### 1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים "רב משפחתי", הכולל קומת מרתף, קומת קרקע (קומת עמודים) ועוד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- 1.2 בבניין: 27 דירות למגורים;
- 1.3 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת ומעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין	כינוי או תיאור קומה
--	לובי, מעליות, מאגר מים וחדר משאבות, חדר טרפו, חניות	--		קומת מרתף
--	לובי כניסה, מעליות, חדר מדרגות, מעברים, חדר אשפה, ח' עגלות, חניות, חדר גז, רחבת כיבוי אש, כניסה ויציאת רכב למגרש, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. יכול שיהיו שטחים ו/או חללים לשימוש משותף, הכל לפי החלטת החברה ולשיקול דעתה הבלעדי.	--	קרקע	קומת קרקע
--	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, ח' מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	1-4	קומת מגורים
--	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, ח' מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	5-7	קומת מגורים
--	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, ח' מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	8	קומת מגורים
--	גג משותף (מישורי), גג (מישורי) צמוד לדירה/ות ח' מדרגות, מערכות סולריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	--	--	גג עליון
--	--	--	8	סה"כ קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי). קומת הקרקע כלולה.			9	סה"כ קומות בבניין

## הערות והבהרות :

א- ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בנייה. החברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף להיתר בניה ו/או בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, וכיוב', הכל לפי העניין.

ב- במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין - כניסה ראשית ללובי בקומת הקרקע.

ג- החברה זכאית לפי שיקול דעתה או בהתאם להנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או לשנות את ייעודם ו/או את מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. וכן רשאית לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים.

ד- מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

### 1.4. **חדר מדרגות משותף ראשי :**

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1

אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע ועד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים : אין .

### 1.5. **מעליות: יש; מס' המעליות: 2; מספר תחנות לכל מעלית: 10; מס' נוסעים לכל מעלית: 6**

לתכנון; מעלית מסוג: MRL. גמר פנימי: לפי עיצוב אדריכלי והחלטת החברה .

מעלית שבת: אין (\*).

- **"מעלית שבת"** – מעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע לפי תקנון שתיקבע החברה, בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט 1960.

### 1.6. **עמדת שומר: אין**

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס; **שיטת הבנייה:** קונבנציונלי ו/או מתועשת ו/או משולבת ו/או אחר, לפי החלטת המהנדס והחברה.

2.2. **רצפה ותקרה קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או תקרת צלעות לפי תכנית מהנדס. עובי: לפי חישוב מהנדס.

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

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

2.3. **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות. **עובי:** לפי חישובי מהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.4. **גג/גגות שטוחים:** חומר: בטון מזוין ו/או תקרת צלעות ו/או אחר להחלטת המהנדס. **עובי:** לפי חישובי מהנדס.

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

**גגות משופעים:** אין .

2.5. **קירות חוץ:** בניה רגילה ו/או מכלול מתועש ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) .

**שיטה:** לפי החלטת היועץ.

### 2.6. **גימור קירות חוץ :**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או לוחות פח ו/או חיפוי קשיח אחר ו/או משולב. חומר וגוון, לפי החלטת החברה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (רגיל) ו/או שליכט דקורטיבי אקרילי, במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, עמודים, שטחים מקורים, וכו').

- 2.6.3 **חיפוי אחר**: החברה תהיה רשאית לקבוע לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכן לשנות, סוג וחלוקת הציפויים (ככל שהדבר נדרש - בתאום עם הרשות המקומית).
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות : חומר** : בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה**: לפי הנחיות היועץ.
- קיר הפרדה בין חצרות/ מרפסות: חומר וגובה**: מכל חומר לרבות זכוכית או משולב, לפי החלטת האדריכל והחברה.
- 2.8 **חדרי מדרגות ראשיים**:
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר**: בטון מזוין ו/או בנוי ו/או משולב לפי החלטת החברה. **עובי**: לפי חישובי מהנדס.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים : חומר**: גמר חיפוי קרמיקה (פורצלן) ו/או אחר לפי החלטת החברה. **עד גובה**: כ- 1.10 מ' וטיח או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **עד לגובה**: תקרה. **גימור תקרה: חומר**: טיח או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. חומרי הגימור בפועל, לפי החלטת האדריכל והיועצים ובאישור החברה.
- 2.8.3 **מדרגות**: לוחות אבן נסורה ו/או גרניט ו/או טראצו ו/או אחר (לפי החלטת החברה); **ריצוף משטחים**: לוחות אבן ו/או גרניט ו/או אריחי גרניט פורצלן ו/או אריחי טראצו ו/או אחר ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות, לפי החלטת החברה;
- 2.8.4 **מעקה/מאחז יד**: בגובה כ- 90-105 ס"מ בהתאם לת"י 1142 **חומר**: בנוי/פלדה/מתכת/משולב ו/או אחר לפי החלטת החברה.
- 2.8.5 **עליה לגג**: דרך חדר מדרגות (גג ראשי) ובמידת הצורך באמצעות סולם קבוע לגג העליון.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית**:
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר**: אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או טיח ו/או משולב ו/או אחר לפי החלטת החברה. **עד לגובה**: המשקוף ו/או אחר להחלטת החברה. **וחומר**: טיח + צבע סינטטי דוגמת פוליסיד, עד לתקרה או תקרת משנה.
- גימור תקרה: חומר**: טיח + צבע פוליסיד או חומר דומה ו/או אחר לפי החלטת האדריכל. תקרת משנה מונמכת מקומית (באם תבוצע), תתכן שתהיה מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (במקרה שתבוצע תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- ריצוף**: קרמיקה (פורצלן) או אחר. **סוג ומידות**: לפי עיצוב האדריכל והחברה. **דלתות ארונות למערכות**: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- מבואת קומת מרתף**: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **דלתות ארונות למערכות**: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- ריצוף רצפת חניה מפלס כניסה**: בטון ו/או בטון מוחלק ו/או משולב ו/או אבנים משתלבות ו/או אחר לפי החלטת החברה.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית**:
- 2.10.1 **גימור קירות פנים: חומר**: קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב ו/או אחר לפי החלטת החברה, **עד לגובה**: משקוף המעלית לפחות ו/או להחלטת האדריכל, **וחומר**: טיח + צבע פוליסיד או חומר דומה, עד לתקרה ו/או תקרה משנית.
- גימור תקרה**: **חומר**: טיח + צבע פוליסיד או חומר דומה ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת האדריכל (באם תבוצע תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף: חומר**: גרניט פורצלן או אחר לפי החלטת החברה. **דלתות ארונות למערכות**: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל והחברה.
- 2.11 **גימור חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית (ככל שקיימת)**: ראה עבודות פתוח סעיף 6.1.3.
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה**: טיח + צבע פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.

## 2.12. חדרים לשימוש משותף :

2.12.1 חדרים משותפים : ככל שיהיו כגון: חדר כללי , חדר עגלות/אופניים, חדרים טכניים, שירות וכו' .  
**גימור קירות :** טיח + צבע פוליסיד או דומה ו/או חיפוי /ציפוי אחר לפי החלטת החברה (למעט גומחות , ארונות חשמל, מים וכו') . **גימור תקרה:** בטון טבעי צבוע בפוליסיד ו/או טיח צבוע פוליסיד ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. **גימור רצפה:** בטון מוחלק ו/או אריחי קרמיקה ו/או טראצו ו/או משולב ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.

2.12.2 **חדרי אשפה :** גימור קירות: חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה עד לגובה לפי דרישת התקנות לפחות, וטיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור תקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או משולב לפי החלטת האדריכל והחברה

### הערות:

- במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל והחברה.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל והחלטת החברה.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.
- חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכנית לייעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהן.

2.13 **דלת כניסה לבניין :** יש, **חומר :** משולב במכלול המבואה (אלומיניום זיגוג), כולל אינטרקום + מצלמה (ראה סעיף 3.7.8).

**דלת כניסה/יציאה, נוספת לבניין:** יש. עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל), ביציאה/כניסה לחצר/חניה.

2.14 **דלתות חדר/י מדרגות :** דלתות אש כולל מחזירי שמן , בהתאם לרשויות המוסמכות ובכלל זה להנחיות כיבוי אש .

**דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** תיאור חומר וכמות בהתאם להחלטת האדריכל .

2.15 **דלתות לובי קומתי :** אין . בהתאם להנחיות כיבוי אש.

2.16 **תאורה בכניסה לכל בניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש , **סוג וכמות:** עפ"י החלטת האדריכל/ מהנדס חשמל ודרישת הרשויות.

2.17 **דלתות ארונות למערכות (ארונות חשמל, גז ומים):** **חומר:** פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל והחלטת החברה.

2.18 **תאורה במחסנים מוצמדים לדירות :** אין

2.19 **חיבור חשמל למערכות אלקטרומכניות משותפות :** יש, הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה.

2.20 **טעינה לרכב חשמלי:** תבוצע תשתית הכוללת צנרת וחוט משיכה מהחניה ועד ללוח טעינה. השחלת הכבילה, חיבור ללוח והתקנת אביזרי הקצה הינה באחריות הדייר.

עמדת הטעינה שתותקן טעונה אישור של נציגות הדיירים לפני התקנתה לצורך הסדרת נושאי התשלום וההתחשבות עבור צריכת האנרגיה כולל התקנת מונה אנרגיה בלוח הטעינה שיתוקן במקום שיועד לכך ע"י הדייר ו/או הנציגות . מתקן החשמל שיתוקן על ידי הדייר לצורך טעינה טעון אישור בודק מוסמך לפני חיבורו לרשת החשמל.

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

3

### 3.1 גובה הדירה:

**גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ 2.60 מ'.**

**גובה חדרי שירות ופרוזדור:** לא פחות מ- 2.10 מ'.

**גובה חניה מקורה (באם נרכשה):** לא פחות מ- 2.05 מ';

**הערה-** הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות, תקרות משנה. כמו כן יתכנו סטיות מהגובה הנקוב, אך בכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי מקום שלגביו נקבע גובה מינימאלי בתקנות התכנון והבנייה, ביחס לשטח המינימאלי שנקבע לגביהם בתקנות.

## 3.2 טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וחומרי הגמר בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף ומידות אריחים (בס"מ)	ריצוף-מחיר לזיכוי למ"ר בשקלים חדשים כולל מע"מ	הערות
מבואה	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי שינה	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף (הג"א)	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	A	C	K	67	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	A	E+C	K	67	חיפוי כ-50-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדרי רחצה כללי (אמבטיה)	A	E+C	H	40	חיפוי עד גובה כ-2.00 מ', ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	A	E+C	H	40	חיפוי עד גובה כ-2.00 מ', ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	A	C	H	40	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	A	F+C	P	40	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.

### מקרא הטבלה:

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

**C - גמר קירות:** טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיס סינטטי לבן דוגמת פוליסיד או דומה (ככל שיתקנו לוחות גבס + שכבת בידוד פנימי לקירות חוץ יגרוור הדבר הקטנה במידות החדרים). **גוון:** לבן ו/או לפי בחירת האדריכל והחלטת החברה. **גמר תקרות:** טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד או חומר דומה. **גוון:** לבן ו/או לפי בחירת האדריכל והחלטת החברה.

**D - ריצוף במחסן דירתי (ככל שהוצמד):** אין

**E - חיפוי חדרי רחצה:** אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 30/60 ס"מ ו/או כ-20/25 ס"מ ו/או כ-20/50 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה. גובה כמצוין בטבלה.

**F - לוחות אבן נסורה /גרניט פורצלן /חומר ציפוי אחר לבחירת החברה.**

**H - ריצוף בחדרי רחצה:** אריחי קרמיקה /גרניט פורצלן סוג א'. לבחירת הדייר ממבחר הדוגמאות שיוצגו ע"י החברה, או הספק שיבחר על ידה במידות של כ- 33/33 ס"מ ו/או אחר להחלטת החברה.

**G- ריצוף:** אריחי קרמיקה /גרניט פורצלן סוג א'. לבחירת הדייר ממבחר הדוגמאות שיוצגו ע"י החברה, או הספק שיבחר על ידה במידות של כ- 60/60 ס"מ ו/או אחר להחלטת החברה. למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש.

**K - ריצוף:** אריחי קרמיקה /גרניט פורצלן סוג א'. לבחירת הדייר ממבחר הדוגמאות שיוצגו ע"י החברה, או הספק שיבחר על ידה במידות של כ- 80/80 ס"מ ו/או אחר להחלטת החברה. למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש.

**P - ריצוף במרפסות שמש:** אריחי קרמיקה /גרניט פורצלן ו/או דמוי פרקט סוג א'. מתוך 4 סוגים/גוונים, שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות של כ- 15/60 ס"מ ו/או 33/33 ס"מ ו/או אחר להחלטת החברה

**M - חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה /גרניט פורצלן סוג א'. במידות כ- 10/10 ס"מ ו/או כ- 30/10 ס"מ ו/או אחר לפי החלטת החברה.

#### **הערות:**

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

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

**הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה יתכן הפרש של כ- 2 ס"מ. בחדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים יתכן הפרש של כ- 1.5 ס"מ. ביציאה לרחבה מרוצפת/מרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

**אריחים לריצוף** – במקרה של שדרוג, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף)- חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

באריחים מאותו סוג (לרבות אריחים לחיפוי), ייתכן ויהיו הבדלי גוון בין האריחים במידות שונות הנובעים מסדרות ייצור שונות.

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

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

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

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

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

**מדרגות הפנים בדופלקסים** – יבוצעו מבטון, בגמר טראצו /אבן טבעית /קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי תכנון אדריכל והחברה.

**מעקה למדרגות(לרבות מאחז יד)** - אלומיניום / מתכת /משולב או אחר, לפי תכנון האדריכל החברה ולפי ת"י 1142.

**פרגולה, קורה/ות** – רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לרבות אחוז הצללה, לפי תכנון האדריכל והחלטת החברה.

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

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג). במרפסת שמש יבוצע חיפוי כדוגמת הריצוף עד למעקה בנוי (קופינג), במקרה של אריח דמוי פרקט יבוצעו שיפולים (פנלים).

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

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

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

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

**שצורך להסכם הרכישה)**

### **3.3 ארונות:**

**ארונות המטבח מספקים כגון "נובו" ו/או שווה ערך לפי בחירת החברה.**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** גוף הארון, לפי החלטת החברה. בחלוקה, תכולה וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה.

(<sup>1</sup>) **מידות:** ראה הערה בהמשך.

**מדפים, מגרות ודלתות:** חומר: M.D.F או עץ מעובד (סיבית ו/או סנדוויץ'), בחלוקה לפי החלטת החברה. מגירות בטריקה שקטה.

**ציפוי חיפוי:** פורמאיקה או אחר לבחירת הרוכש ממבחר גוונים שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

(<sup>2</sup>) **מחיר לזיכוי בגין ארון המטבח התחתון:** 500 ₪ למ"א

**ארון "בילד אין":** גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. (<sup>1</sup>) **מידות:** ראה הערה בהמשך; (המדידה לגובה הארון).

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

(<sup>2</sup>) **מחיר לזיכוי בגין ארון "בילד אין":** 500 ₪ למ"א



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

**(2) מחיר לזיכוי בגין משטח עבודה: 400 ₪ למ"א.**

**3.3.2 ארון מטבח עליון:** גוף הארון, מדפים ודלתות: חומר וגוון כמו ארון תחתון ולפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה.  
**(1) מידות:** ראה הערה בהמשך.

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

**(2) מחיר לזיכוי בגין ארון המטבח עליון: 500 ₪ למ"א**

**3.3.3 ארונות אחרים: ארונות אחרים (ציין):** בחדר רחצה (כללי + הורים), ארון תחתון תלוי או מונח הכולל כיוור שולחני (אינטגרלי) לרבות

מגרה/ות ו/או דלת/ות, ומראה, הכל לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** עד כ-80 ס"מ, לפי אפשרות בשטח והחלטת החברה.

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

**מחיר לזיכוי בגין ארון הרחצה: ראה נספח ג'. 880 ₪ קומפ'**

**הערות:**

**(1) מידת אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון + עליון + ארון בילד-אין).** הינה כ-10 מטר אורך, החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה (דגם סטנדרט קבלנים).

**מידת הארונות (תחתון+עליון) נעשית לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים).** המידה המתקבלת כוללת הכנה עבור מכשירים חשמליים כגון מדיח כלים וכיריים ו/או הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים). ארון "בילד- אין" נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ-5%, באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

**(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.**

**(3) תכנית ארונות המטבח, יסופקו ע"י החברה לפי תכנית הביצוע הסופית של יצרן המטבחים.**

\* כל הסכומים לעיל ולהלן כוללים מע"מ.

### **3.4 מיתקנים לתליית כביסה:**

**מיתקן לתליית כביסה (קטנה):** תיאור: 2 מוטות ניצבים כולל חיווט,

**מסתור כביסה (ככל שמתוכנן ולא בהכרח נמוך ממפלס הדירה):** תיאור: אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב ובמידות, לפי תכנון

האדריכל והחלטת החברה.

**הערה:** בחלל מסתור הכביסה/מערכות, יתכן ויותקן גם דוד המים החמים ויחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה

לתליית פריטי כביסה גדולים.

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

**הערה:** יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות

ושטח החלונות לא יפחת מהמינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות שבתחתית טבלה זו.

תריסים				חלונות			זלתות			
סוג פתיחה (ציר) / כ.ע. / נגרר / כיס / חשמלי / אחר (ר)	חומר שלבים	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי (י) / גובה / רוחב	סוג פתיחה (ציר) / כ"כ / נגרר / כיס / אחר	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי (י) / גובה / רוחב	סוג פתיחה (ציר) / כנף על כנף (להלן - כע"כ) / נגרר / כיס / אחר	חומר (עץ) אלומיניום / מתכת / אחר	כמות ומידת הפתח הבנוי (י) / גובה / רוחב	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת בטחון	1 לפי תכנית	כניסה
גלילה חשמלית + מנועלה לפתיחה ידנית	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	--	--	--	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1** לפי תכנית	חדר דיור
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	פינת אוכל
גלילה חשמלית	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	ציר רגילה	עץ	1 לפי תכנית	חדר שינה הורים
גלילה חשמלית	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	--	--	--	חדר שינה
גלילה חשמלית	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	נגרר כ.ע.כ. מעל חלק תחתון קבוע	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	ציר רגילה	עץ	1 לפי תכנית	חדר שינה
נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	נגרר כ.ע.כ. לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	ציר (רגילה). פתיחה חוץ.	פלדה לפי פיקוד העורף (הג"א)	1 לפי תכנית	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
2 כנפי פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררות לכיס.				--	--	--	--	--	--	
גלילה חשמלית	אלומ' מוקצף	אלומ'	1 לפי תכנית	נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	---	---	---	מטבח
---	---	---	---	קיפ	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	ציר רגילה	עץ	1 לפי תכנית	ח. רחצה (הורים)
---	---	---	---	קיפ	אלומ' מזוגג	1 לפי תכנית	ציר רגילה	עץ	1 לפי תכנית	ח. רחצה (כללי)
נגרר כ.ע.כ.	אלומ' מוקצף	אלומ'	1* לפי תכנית	---	---	---	ציר רגילה	עץ	1 לפי תכנית	מרפסת שרות
במחסן בו אין חלון יאזורר לפי הנחיות בטיחות	--	--	--	--	--	--	ציר רגילה	פח	1 לפי תכנית	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

\* חלון הפונה למסתור כביסה / מערכות.

\*\* פתח חילוף

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלת עץ** = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ או דמוי עץ עם מילוי חלקי לרבות דלת העשויה מחומר פולימרי דוחה מים. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה** = סוג פתיחה (רגילה), **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר/ נגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה).
- ב. **דלתות/ חלונות**, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינים בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. **זיגוג בחלונות**, דלתות וקירות מסך מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, בחדרי רחצה ושרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף כפול (בידודית או רבודה, לפי בחירת החברה). רגיל/בטיחותי, לפי דרישות התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. בפתיחים הכוללים חלונות נגררים כ.ע.כ, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת כמספר הכנפיים פחות אחד (למעט בממ"ד, חדרי רחצה ומרפסת שרות).
- ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) ו/או מידותיהם מופחתות מהנדרש בתקנות, יותקן אוורור מכני.
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתיחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ו. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות)**, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל. נעילת דלתות בחדרי רחצה: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי".
- ז. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ח. **יתכנו שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה** מתכת בטחון תוצרת, לפי החלטת החברה, פרזול, ידיות בהתאמה לדלת כולל עינית הצצה, סגר בטחון נוסף.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- יא. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן:** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (יתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
- יב. **מכלולי דלתות** פנים ומשקופים מתועשים דוגמת "למינטו" של "פנדור" או שווה ערך. לפי החלטת החברה. לבחירת הרוכש מתוך מס' גוונים כולל טריקה שקטה ונעילה מגנטית
- יג. **פתח חילוץ:** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יד. **לפי דרישות פיקוד העורף (הג"א):** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף. אופן ההתקנה והתחזוקה יתאימו לדרישות ת"י 4570 על כל חלקיו. התחזוקה תבוצע ע"י הדייר, באחריותו ועל חשבונו ובכפוף להנחיות פיקוד העורף כפי שיפורסמו מעת לעת. מרגע מסירת החזקה בדירה על הדיירים לשמור על כל הדיסקאות והברגים לפתחי האוורור בממ"ד כמו כן חל איסור לבצע כל שינוי בפתחים, בדלת הכניסה ובחלון. יש לשמור על דרישות פיקוד העורף.
- טו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, והן מציינות מידות פתח בניה בו מורכב הפריט (דלת, חלון או תריס) ואינן מבטאות מידות פתיחים "נטוי", והן יוקטנו בפועל עקב התקנת אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתיחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתיחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- טז. מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה.

### **3.6 טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטריים**

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר רחצה (מקלחת) הורים	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	מרפסת שמש	אחר
	מדידת (בס"מ)	זיכוי בש"ח						
כיור מטבח	מדידות (בס"מ)	60/40- לפי מידות יצרן	--	--	--	--	--	--
	סוג	אקרילי	--	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	440	--	--	--	--	--	--
כיור מטבח כפול	מדידות	--	--	--	--	--	--	--
	סוג	--	--	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
כיור רחצה	מדידות	--	משולב בארון	משולב בארון	--	--	--	--
	סוג	--	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
כיור לנטילת ידיים	מדידות	--	--	--	--	--	--	--
	סוג	--	--	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
אסלה וארגז שטיפה	מדידות	--	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	--	--	--	--
	סוג	--	תלויה+ מיכל סמוי	תלויה+ מיכל סמוי	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	880	880	--	--	--	--
אמבט/מקלחת	מדידות	--	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	--	--	--	--
	סוג	--	פח מצופה אמייל או אקרילי	ריצוף משופע	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	760	--	--	--	--	--
סוללה למים קרים וחמים לכיור מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם	פרח/מערבל נשלף	פרח/מערבל	פרח/מערבל	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	470	235	235	--	--	--	--
	סוג	--	סוללה מיקסר עם צינור גמיש	--	--	--	--	--
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	זיכוי בש"ח	--	400	--	--	--	--	--
	סוג	--	--	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
מקלחת ראש קבועה	סוג	--	--	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
	סוג	--	--	--	--	--	--	--
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	סוג	--	רב-דרך (3)	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	200	--	--	--	--	--
	זיכוי בש"ח	--	--	--	--	--	--	--
חיבור למכונת כביסה וניקוז	--	--	1	--	--	--	--	--
נקודת מים (ברז ניל)	1 (למקרר)	--	--	--	--	--	--	--
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)	1	--	--	--	--	--	--	--
נקודות גז לבישול (הכנה)	1	--	--	--	--	--	--	--
נקודות גז לחימום (הכנה)	--	--	--	--	--	--	--	--

\* כל הסכומים לעיל ולהלן כוללים מע"מ

#### הערות לטבלה ואחרות:

(א) כיור מטבח: נירוסטה או אקרילי לפי החלטת החברה. בהתקנה שטוחה. כיור רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.

כיור רחצה: חרס, תוצרת לפי בחירת החברה.

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

אמבטיה: אמבט אקרילי כולל תושבת פלדה ו/או אמבט פח מצופה אמייל, לפי החלטת החברה.

מקלחת: ריצוף משופע לעבר ניקוז (כולל חיתוכי אריחים לפי העניין).

- (ג) **סוללה למים קרים/חמים, לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבל נשלף, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "יועם" ו/או "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיורי רחצה:** דגם: פרח/מערבל פיה קצרה, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "יועם" ו/או "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.
- (ה) **סוללה למים קרים/חמים, לאמבטיה:** דגם: מערבול, בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "יועם" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- למקלחת:** דגם: רב-דרך (3), בציפוי כרום ניקל + ראש מקלחת נייד על מוט אנכי קבוע, לרבות מגביל ספיקה ("חסכם"), תוצרת "יועם" או "מדגל" או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ו) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שיידרש).
- (ז) **גוון הקבועות:** לבן.
- (ח) **הכנת חיבור למכונת כביסה:** כולל חיבור למים קרים וחמים, וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (ט) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.
- (י) **הכנה לנזק גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יא) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה):** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
- (יב) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרזול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערבול (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- (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 אספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת דלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (טו) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (טז) ככל שמיקום הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיורים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).**

### 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר: צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. תיתכן התקנת מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש).

מחלקי מים (באם נדרש) במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או בפרוזדור ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שיידרשו), 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 ועקב שינוי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתכנית.

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

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית משותפת מאולצת ו/או נפרדת. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים. לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעי חימום אחרים, ובלבד שהמים המסופקים באמצעותם עומדים בתקנים הקיימים בעיניים.

**דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים; **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה/ארון דודים בלובי קומתי /מערכות או גג עליון או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

**הערה:** לפי הוראות יצרני המערכות המשותפות לחימום מים, הכנסת המערכת לשימוש, מותנית באכלוס שלפחות 50% הדירה המחוברות למערכת וזאת עקב הצורך בפריקת האנרגיה המצטברת במערכת.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** כיור מטבח , כיורי רחצה , אמבטיה, מקלחת , מכונת כביסה .

3.6.4 **ברז דלי (מים קרים בלבד) :** יש, במטבח -למקרר

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

3.6.6 **חומר הצינורות מים חמים וקרים:** S.P ו/או פקסגול ו/או אחר לפי תכנון מהנדס, **דלוחין:** P.V.C ו/או אחר , **שופכין:** P.V.C ו/או אחר .

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

#### **הערה:**

סידור באמצעות בלוני גז הממוקמים בחדר הגז שבבניין, כמתואר בתכנית הבניין. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

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

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

### **3.7 טבלה מספר 5 – מתקני חשמל:**

(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)



34.	מסתור כביסה	--	--	--	--	764	70	152	1(3*16) מזגן	--	--	--	--	
35.	מרפסת שרות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	485	
36.	עליית גג למגורים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	70	
37.	עליית גג לא למגורים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	140	
38.	מהלך מדרגות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2	
39.	מחסן צמוד	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
40.	מרתף דירתי	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
41.	גינה צמודה דירתית	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
		<b>ז. נקודת טלפון חוץ</b>				<b>ח. נקודת טלפון פנים (ללא מכשיר)</b>				<b>ט. נקודת כוח</b>				
		<b>תיאור</b>				<b>מיקום</b>								
		נק' טלפון	זיכוי בש"ח	שינוי מקום בש"ח	תוספת בש"ח	נקודת טלפון	זיכוי בש"ח	שינוי מקום בש"ח	תוספת בש"ח	נקודת כוח	זיכוי בש"ח	שינוי מקום בש"ח	תוספת בש"ח	
42.	מבואה	--	--	--	--	1 (צג TV צבעוני)	--	70	--	--	--	--	--	--
43.	חדר דיור	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
44.	חדר שינה הורים	1	93	70	328	1 (שפורפרת שמע בלבד)	90	70	328	--	--	--	--	--
45.	חדר שינה	1	93	70	328	--	--	--	--	--	--	--	--	--
46.	פינת אוכל	1	93	70	328	--	--	--	--	--	--	--	--	--
47.	ממ"ד	1	93	70	328	--	--	--	--	--	--	--	--	--
48.	פרוזדור	--	--	--	--	2 (גלאי)	--	--	--	--	--	--	--	--
49.	מטבח	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	392	70
50.	חדר רחצה הורים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
51.	חדר רחצה כללי	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
52.	בית שימוש נפרד	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
53.	חדר ארונות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
54.	מרפסת דיור	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
55.	מרפסת דיור 2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
56.	מרפסת שירות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
57.	עליית גג למגורים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
58.	עליית גג לא למגורים	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
59.	מהלך מדרגות	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
60.	מחסן צמוד	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
61.	מרתף דירתי	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
62.	גינה צמודה דירתית	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

\*כמפורט בטבלה 3 סעיף 3.5

\*\* לפי התקן המחייב ועפ"י תכנית היועץ

סה"כ נקודות חשמל בדירה ע"פ המצוין בטבלה: כולל מאור, חילוף, שקעים, טלפון, טלוויזיה, טלפון-פנים, שקע כוח, תריסים, דוד, אינטרקום, וכו'. מיקום הנקודות ייקבע ע"י תכנית היועץ.

הטבלה הינה לצורך המלצה תכנונית בלבד, כמות הנקודות הסופית כפופה לבנק הנקודות ובכפוף לתקן.

#### הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) נקודת מאור הדלקה כפולה = תיאור בלבד למתג/ים להדלקה באביזר אחד, של נקודות תאורה (יותר מאחת), בתקרה ו/או קיר. והמצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'. (לעניין זה, מס' המתגים באביזר זה יקבע ע"י החברה).
- (ד) נקודת טלוויזיה בכבלים = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלוויזיה.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר = בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודת טלפון חוץ/תקשורת = הכוונה נקודת שקע טלפון, ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
- (ט) נקודת כח = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד או משותף והמיועדים להפעלת מכשירי חשמל.
- (י) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יא) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.



- (יב) **אוורור מכני (וונטה) =** באם יותקן מפוח לאוורור מכני בחדר שרות ו/או בחדר רחצה ו/או אחר יופעל האוורור במקביל לנק' מאור .
- (יג) יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק' בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.
- (יד) מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, או בסעיף אחר במפרט מכר זה.
- (טו) **מיקום נקודות חשמל/ תקשורת=** מיקום בפועל של הנקודות באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

**- המחיר המוצג בטבלה כפוף לביצוע הזמנה של חודש לפחות לפני יציקת רציפת הדירה . כמו כן, המחירים יעודכנו בהתאם להתקדמות הבנייה**  
**- מחיר השינויים אינו כולל ביצוע בקירות בטון ותקרות בטון וממ"ד .**  
**- המחירים כוללים מע"מ וצמודים למדד חודש 02/2024 .**  
**- המחירים הינם ע"פ מחירון דקל שינויים שפורסם בחודש 02/2024**  
**- במידה ויהיו שינויים במחירון דקל יעודכנו מחירי המפרט בהתאם .**

- 3.7.1 **חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.**  
**לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.**
- 3.7.2 **טלפון חוץ :** הכנת שרזולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם,** או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת: גויס (סיסטם) או ביטצ'נו (לונה) או ניסקו או שווה ערך, לפי תכנון**  
**מהנדס החשמל והחלטת החברה**
- 3.7.5 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים , בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש.**
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.**
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).**
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום כולל מסך- צבעוני, במעגל סגור לדירה, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית אינטרקום לשמע ודיבור ללא מסך, בחדר שינה הורים).**
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין .**
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי החובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).**
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים :**
- הכנה לחיבור מסך T.V. בחדר דיור (שרזול בקוטר 50 מ"מ, וחיבור שקוע בקיר מאחורי המסך שיציאתו בגובה בתי התקע הסטנדרטים).
  - אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע. האוורור יופעל במקביל להפעלת התאורה בחלל.
  - חיבור לתריסים חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
  - שעון שבת : אין .

#### **4. מתקני קירור / חימום בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין . \*הכנה בלבד. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל וצנרת גז בין המקום המיועד למעבה למקום המיועד למאייד, צנרת ניקוז מים).**  
**\*הערה: ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), על הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראש/י המתז/ים) להנמכת תקרה זו.**

- 4.2 **מזגן מפוצל (מזגן עילי גלוי):** אין. לפי קביעת מהנדס מזוג האוויר של החברה ובכפוף לתכנון הדירה יתכן ותבוצע הכנה בלבד גם למזגן מפוצל לחלקים מהדירה שבהם לא מתוכננת ההכנה למיני מרכזי. **מיקום ההכנה:** לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל, צנרת גז, צנרת ניקוז מים).
- 4.3 **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.
- 4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.
- 4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. הכנות בלבד (בחדרי רחצה).
- 4.6 **רדיאטורים:** אין.
- 4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין.
- 4.8 **חימום תת רצפתי:** אין.
- 4.9 **מתקנים אחרים:** (לפרט): אין.

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

- 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 **מערכת גלאי עשן:** בהתאם לתקנות ודרישות כיבוי אש.
- 5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש. בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- \* **התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, וככל שיסומנו בתוכניות המכר יתכן שיותקנו במיקום אחר עקב אילוצי תכנון ו/או ביצוע.**

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

### 6.1 חניה

- 6.1.1 **סך הכול מקומות חניה:** לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש; בכפוף לשינויים לפי קביעת החברה. **כל החניות בחלקה/מגרש, חניות במקום אחר (לפרט):** אין.
- 6.1.2 **חניה לנכים (משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי היתר הבניה. **מיקום:** כמצוין בתכנית המכר. 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 מקורה /לא מקורה/ מקורה חלקית ומיסעות:** בטון ו/או בטון מוחלק ו/או משולב ו/או אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב) ו/או אחר לפי תכנית פיתוח מאושרת, הנחיות האדריכל והחלטת החברה.
- 6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש
- 6.1.5 **מספר חניות לדירה (צמודות לדירה):** לפי הסכם. **מיקום:** לפי סימון בתכנית מכר בכפוף לשינויים לפי קביעת החברה.
- החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי להצמיד מקומות חניה ו/או להחכיר ו/או לאפשר זיקת הנאה ו/או לרושמן באופן אחר לפי כל דין.
- 6.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** יש. **פתיחה:** בשיטה, לפי החלטת החברה. (באם שלט, 1 לכל חניה מוצמדת).

### 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב, לפי תכנית האדריכל.
- 6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ גרנוליט/אבן טבעית/ רשת פלדה לאוורור/ אחר ו/או משולב, לפי תכנית האדריכל.
- 6.2.3 **חצר משותפת:** יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח).

- חצר מעל תקרות בטון (כולה/חלקה) - מובהר כי מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים) - על דיירי הבניין להיעזר ביעוץ מקצועי לשם כך.**
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** אין.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר, או שיסומנו כולם/חלקם ויותקנו בפועל באופן שונה מהמוצג בתוכנית).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן:** אין.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש: חומר:** בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. **בגובה ממוצע** (משתנה) לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומת מסד):** יש. **ריצוף: חומר:** לפי הנחיות התכנון.

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור באמצעות בלוני גז הממוקמים בחדר הגז בבניין, כמתואר בתכנית הבניין. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה לחברת הגז לצורך הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 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:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות ופרוזדורים:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** לפי דרישות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה:** כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, ובכלל זה מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 **אורור מואלץ במרתפי חניה:** לפי קביעת יועץ הבטיחות.
- 7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית (להזנת דירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי.
- מיקום:** משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית בכל אגף / נפרד / התקנה על הקיר, ו/או בריכוז אחד לכל הבניין, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין וכל מתקן אחר לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות. **מיקום וכמות:** לפי תכנית המתכננים והיועצים.

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** בהתאם לדרישת הרשות המקומית.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש;
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל;** יש (כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה).

- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל חיבור הדירה לח' טלפונים
- 8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** יש, טלוויזיה בכבלים ו/או לוויין, לא כולל חיבור הדירה לרשת. (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **בחדרי אשפה:** מיכלים או פחים בהתאם לדרישת הרשות המקומית. **פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

## **9. רכוש משותף**

### **9.1 תיאור הרכוש המשותף:**

- 9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** רק באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר או לפי דרישה של רשות מוסמכת, ככל שתהיה כזאת בקשר לחניית נכה.
- 9.1.2 **קומה מפולשת (קומת מסד פתוחה):** יש; מספר קומות מפולשות: 1.
- 9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה לכל בניין:** יש.
- 9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש.
- 9.1.6 **חדר מדרגות (ראשי):** 1.
- 9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעלית/ות:** יש; **מספר מעליות:** 2.
- 9.1.8 **גג משותף:** 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) בהתאם לתכנון ולהחלטת החברה כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, אנטנה, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש. **שטח ללא גיבון:** יש.
- 9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** (לפרט): חדרים טכניים, ח' משאבות, מאגר מים ח' עגלות, חדר גז וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין לשימוש משותף בבניין.

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

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

### 9.3 בית משותף

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

### 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

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

### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

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

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרכוש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי, כל עוד לא נמכרו כל הדירות בפרויקט, תישא החברה ב-1/3 מהוצאות האחזקה השוטפות של הבית המשותף (כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט) בגין כל דירה שטרם נמכרה,

### 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 זה ו/או בהסכם המכר, כדלקמן:
- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה (הצמדת החניה כפי שנקבעה ע"י החברה תסומן מפורשות בתשריט הדירה). אין באמור כדי לגרוע מהאמור לעיל בקשר עם חניית נכה.
- החברה רשאית לרשום חלק משטחי החניה (אשר לא הוצמדו לדירה מסויימת) כחלק מהרכוש המשותף ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- א. המחסנים (ככל שייבנו עפ"י היתר הבניה) יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף, לפי קביעתה הבלעדית של החברה (הצמדת מחסן כפי שנקבעה ע"י החברה תסומן מפורשות בתשריט הדירה).
- ב. מודגש כי אין חפיפה בין מספרי הדירות לבין המספרים של מקומות החניה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל הסכם רכישה ירשמו המספרים המתאים/ים של ההצמדה/ות של אותה דירה (אם היו).
- ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

- ד. שטחים וחלקים לשימושים מסוימים כגון: שטחים המשמשים להקמת חדר/י מיתוג, חדר שנאים, שטחים לחדר בזק/תקשורת, מחשבים, - ככל שקיימים.
- ה. מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה למעט האמור בסעיף 9.2.
- ו. חללים (סגורים או פתוחים). מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים.
- ז. כל שטח אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- ח. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תוכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיווצרו על פי תוכניות בניין עיר שיאושרו בעתיד. זכויות הבניה כלעייל שייכות לחברה.
- ט. לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה כפי שתהיינה מעת לעת ביחס לשטחים הנ"ל ולמגרש והכל ללא צורך בהסכמתו של מי מבעלי הדירות לרבות הרוכש.
- י. במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה וכן במקרה של בנייה נוספת על החלקים המוצמדים על ידי בעלי הזכויות בדירות שהוצמדו להן חלקים ברכוש המשותף כאמור, על החלקים המוצמדים, יהיו מבנים הנוספים לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת לרבות מלוא זכויות הבניה בהם צמודים לאותה דירה ו/או דירות בבית לפי קביעת החברה וללא צורך בהסכמת הרוכש אשר חתימתו על מפרט זה תיחשב כהסכמה מפורשת לאמור ובכלל זה לקבלת היתר בניה ולתיקון מסמכי הבית המשותף ככל שיידרש.
- יא. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל.
- יב. החברה תהיה רשאית להוציא חלקים נוספים מהרכוש המשותף וכן להצמידם לדירה ו/או לדירות לפי שיקול דעתה.
- יג. החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיו"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות, מכלים לאספקת גז.
- יד. החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחזיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקה הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, לדירות אחרות או לצד שלישי כלשהו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- טו. מבלי לגרוע מהאמור, החברה רשאית לרשום זיקות הנאה להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי הרכב ולהולכי הרגל בתחום המגרש, ברכוש המשותף ובהצמדות, וכן שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל ושטחים פרטיים פתוחים, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פ שיקול דעתה הבלעדי. הרוכש מאשר בזאת כי הובא לידיעתו שאם שטחים המסווגים כשטח פרטי פתוח (שפ"פ) לא יתוחזקו כראוי, תהיה העירייה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.

## 10. הערות בנושא זיכויים/חייבים :

- א. זיכויים/חייבים הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). זיכויים/חייבים נוספים, ככל שיאושרו ע"י החברה/הקבלן, יוצגו בנפרד במסגרת הליך שינויי הדיירים.
- ב. כל מחירי הזיכוי הנקובים במפרט זה לעיל, ללא יוצא מן הכלל, כוללים מע"מ.
- ג. להלן משמעות מונחים לרבות אלו שאוזכרו במפרט זה בקיצור או בראשי תיבות:
- יח' - יחידה.
- מ"ר - מטר מרובע.
- מ"א - מטר אורך.
- חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).
- קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.
- פריט - פריט אחד בודד.
- ד. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חייבים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.
- ה. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.

- ו. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
- ז. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
- ח. למניעת ספק יודגש כי צנרת לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
- ט. כל המחירים המצוינים הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע השינוי המבוקש תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצון החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת השינוי כאמור בין הקונה לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.
- י. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, ושאינו מצוין במפרט המכר, לא יינתן כל זיכוי בגינו.
- יא. למניעת ספק יודגש כי מחירי הזיכויים הנקובים הינם אך ורק לצרכי שדרוג אצל ספקי המוצרים/עבודה של החברה.
- יב. החברה לא תישא בכל אחריות ללא יוצא מן הכלל בכל הנוגע להתקשרות דייר עם ספק לשדרוג ו/או לתוספת, לרבות לעצם אספקת והתקנת פריטים משודרגים ע"י הספק, מועד הבאתם והתקנתם, טיבם ואיכותם ו/או החזר תשלום כלשהו ככל שייגיע לדייר מאת הספק. המלצת החברה לקבל ערבות בנקאית מהספק ככל והועברו תשלומים בגין פריטים כלשהם כנגד ביצוע כל תשלום ותשלום.
- יג. כל התקשרות של הדייר עם הספק לשדרוג ו/או לתוספת הינם באחריותו הבלעדית של הדייר. אחריות החברה מוגבלת לזיכוי הדייר בגין פריט סטנדרט בלבד.
- יד. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים/חייבים, מהפריטים המתומחרים המפורטים, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

---

חתימת הקונה

---

תאריך

---

חתימת החברה