

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוטי תכנון

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ג-1973

(תיקון התשס"ח – 2008)

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

שם הפרויקט: **רמלה מערב**

דירה מדגם: **C1 – מפרט בעבור דירה למשתכן**

מס' חדרים: **3**

מגרש: **203**

בניין: **1,2,3**

בניין 1,2,3			
מס' דירות	קומה	מס' דירות	קומה
-	12	-	קרקע
-	13	8	1
-	14	-	2
-	15	-	3
-	16	-	4
-	17	-	5
-	18	-	6
-	19	-	7
-	20	-	8
-	21	-	9
-	22	-	10
-		-	11

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 1 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

(בנין בע"מ)

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

## 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: פרט 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 לתלית 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 כבוי 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: מערכת גז (7.1.1-7.1.3).  
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.6).  
סעיף 7.3: אורור מאולץ במרתפי חניה.  
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.  
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.  
סעיף 7.6: תיבות דואר.  
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).  
סעיף 9: רכוש משותף.  
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).  
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

### נספחים

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

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 2 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

שם האתר: רמלה מערב

דירה מדגם/מס' חדרים: C1 - 3 חדרים

דירה מס': \_\_\_\_\_

קומה: \_\_\_\_\_

מחסן מס': \_\_\_\_\_

חניה מס': \_\_\_\_\_

בנין מס': \_\_\_\_\_

## "מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973

(תיקון התס"ח – 2008, ותיקון התסע"ה – 2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכרת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ח.פ. 513817817

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: רמלה

1.1 גוש מס': 4351 חלקה / חלקות מס': חלק מחלקה 18 מגרש: 203

1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': \_\_\_\_\_ מגרש מס': \_\_\_\_\_

2. בעל הקרקע: פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 3 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת הקונה: \_\_\_\_\_ חתימת המוכר: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח (מתחם לא נפרד), אזור שירות (מתחם לא נפרד), פינת אוכל (מתחם לא נפרד), חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), מעבר, חדר רחצה (אמבטיה), חדר רחצה (הורים), מרפסת שמש (דיור).

5. שטח הדירה

**שטח הדירה הוא:** כמצוין בתוכנית המכר המחושב לפי כללים אלה:

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

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

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

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

6.1 **מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>:** כמפורט בתוכנית המכר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו הכוונה למשטח מלא

דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** כמפורט בתוכנית המכר

6.2 **חניה מקורה מס':** כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן בשטח<sup>(2)</sup>:** באם יוצמד או ימכר, כמפורט בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

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

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

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

6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**

מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלט רצפת הדירה).

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 4 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובני בע"מ

חתימת המוכר: \_\_\_\_\_ חתימת הקונה: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 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 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. **שטח 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. **שטח 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.

## 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 לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות).
- (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.
- שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 5 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / 3 ח'ד – טיפוס C1 למשכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): דני איל אדריכלים ומתכננים בע"מ

טלפון: 03-5226524 פקס: 03-5224043 כתובת: סירקין 34 תל אביב

דוא"ל: mail@eyal.biz

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): א.ב.ג. קוטאי הנדסת מבנים בע"מ

טלפון: 08-9458924 פקס: 08-9458926 כתובת: אריה דולצ'ין 12, רחובות

דוא"ל: kutai\_b@netvision.net.il

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

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

\* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

### 1. תיאור הבניין

1.1 בנין אחד מתוך שלושה בנייני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל חניון תת קרקעי משותף.

1.2 בכל בניין: 109 דירות למגורים; בבניין דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

<sup>(\*)</sup> לפי חוק מ"מ (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 6 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / 3 חד' - טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

1.3.1 טבלה מס' 1.1 – פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (*)	כינוי או תיאור קומה
מרתף חניה משותף ל-3 הבניינים.	חניות, מעברים, מבואה, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, מאגרי מים וחדרי משאבות, 2 חדרי גרסור, מתקנים ומערכות טכניות נוספות לפי דרישת המתכננים והרשויות, חדר שנאים.	---	1	מרתף
חניה משותפת ל-3 הבניינים. במגרש אשפה טמונה: לבניינים 2-3 משותפת ולבניין 1 בנפרד. במגרש צוברי גז.	מבואת כניסה (לובי) קדמי ואחורי, מחסנים, מעברים, מעליות, חדרי מדרגות, תיבות דואר, חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 דירות גן	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדור/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	1	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדור/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	2-15	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדור/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	5	16-20	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדור/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	21	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, פרוזדור/ים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	22	קומות מגורים
---	חדרי מדרגות, מאגרי מים וחדר משאבות, קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג ראשי
---	---	---	23	סך הכל קומות למגורים
כולל קומת מרתף, קרקע וגג			25	סך הכל קומות בבניין

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 7 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

## הערות והבהרות:

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

## 1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 2 ; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס מרתף עד למפלס הגג.  
חדרי מדרגות נוספים: ככל שיידרש לגישור בין המפלסים השונים כתוצאה מהטופוגרפיה של המגרש;

## 1.5 בניין:

מעליות: יש; מספר המעליות: 3; מספר התחנות לכל מעלית: 24;

מעלית מסוג: MRL (Machine Room Less) גמר פנימי: לפי החלטת החברה.  
מספר נוסעים לכל מעלית: 10,10,17 מנגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: יש; (באחת בלבד).

## 1.6 עמדת שומר: אין.

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

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; שיטת הבניה: רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.  
2.2 רצפה ותקרת 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 החלטת היועץ. ריצוף: נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.  
2.3 רצפה ותקרת קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: לפי החלטת היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1. בשיטה: לפי החלטת היועץ. ריצוף: נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.  
2.4 גגות הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי החלטת מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד. שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: לפי הנחיות היועץ;  
\*הערה: יובהר כי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטען מכון התקנים הישראלי.

- 2.5 קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי החלטת החברה והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוק בטון ו/או לוחות גבס ו/או לוחות בידוד צמנטי קלים ו/או בלוק תאי קל ו/או אחר, הכול לפי החלטת החברה והנחיות מהנדס השלד. עובי: לפי החלטת מהנדס השלד. בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: לפי החלטת היועץ.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 8 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:



# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר. גוון וסוג לפי החלטת האדריכל.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי 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:** זכוכית בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי, לפי החלטת החברה ו/או מתכנן הפיתוח.
- 2.8 **חדרי מדרגות ראשיים:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח (2 שכבות), או טיח גבס, גימור טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד. חומרי הגימור בפועל, לפי החלטת האדריכל והיועצים ובאישור החברה.
- 2.8.3 **מדרגות:** אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצ'ו צמנט לבן, לפי החלטת החברה. כולל שיפולים תואמים לאורך המדרגות ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- ריצוף משטחים:** תואם למדרגות
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת החברה.
- 2.8.5 **עליה לגג:** דרך חדר/ מדרגות (גג ראשי).
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** טיח ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל והחברה. **עד לגובה:** משקופי הדלתות ו**חומר:** מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד, או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונומכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת החברה (במקרה של תקרה מונומכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- ריצוף:** גרניט פורצלן. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- מבואת מרתף:** כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 9 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב, הכל לפי עיצוב האדריכל ו/או החלטת החברה.

עד לגובה: משקוף דלת הכניסה. וחומר: מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב לפי עיצוב האדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. הכל לפי עיצוב האדריכל ו/או החלטת החברה.

סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל ו/או החלטת החברה.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל ו/או החלטת החברה.

פרוזדורים לדירות/לחדרים סמוכים: כמו מבואה קומתית ו/או לפי החלטת החברה. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

## 2.11 חניה מקורה: גימור קירות חניה: בטון צבוע במלבין סינטטי. גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי. גימור רצפת חניה:

בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת במסעה משופעת ו/או לא משופעת בין הקומות כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.

פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח (מעל בלוקים בלבד) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.

גימור חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

## 2.12 חדרים לשימוש משותף:

במידה וקיים: גימור רצפה וקירות ואבזור כללי, לרבות חדרי שרות, חשמל, אוורור וכו', לפי החלטת החברה.  
חדרים כגון: חדרים טכניים וכו':

גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי אחר לפי החלטת החברה (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת החברה. גימור רצפה: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת החברה.

חדר אשפה: אין.

### הערות:

א. במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון חשוף, לפי החלטת החברה.

ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת החברה.

ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 10 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' - טיפוס C1 למשכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום, מנגנון חשמלי (לחצן ו/או קודן) לפתיחת המנעול של הדלת ומחזיר שמן. (יובהר כי הדלת אינה אוטומטית).
- דלתות כניסה/ יציאה נוספות לבניין בקומת הקרקע:** יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת החברה), ביציאה/כניסה למפלס חניה העילית וכולל קודן.
- בנוסף, יש דלת יציאה/כניסה ממרתף החניה למבואה הקומתית של כל בניין כולל קודן, עפ"י תוכנית המכר (מתכת או אחר לפי דרישות הרשויות ו/או החלטת החברה).
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרי סכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרי לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת החברה.
- 2.15 **דלתות לובי קומתי:** יש. דלתות אש/עשן, סגירה אוטומטית באש או סגירה ידנית, לפי החלטת יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרי סכניים, חדרי וחלקים משותפים:** יש כולל שעון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות
- סוג וכמות:** עפ"י החלטת החברה/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 ו/או שקעים במחסנים דירתיים:** באם אינם בסמוך לדירות, הזנה ממערכת החשמל של המחסנים תזן מלוח חשמל החניון עם מונה צריכת חשמל (פרטי) נפרד לכל המחסנים ביחד.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים, 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';

\*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.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 11 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> ומידות אריחי חיפוי <sup>(4)</sup> (בס"מ)	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי כ-60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
אזור שירות (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מעבר	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה כ- 2.10 מ' או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה (הורים)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה כ- 2.10 מ' או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח או אחר <sup>(2)</sup>	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר <sup>(1)</sup>	טיח גימור צבע פוליסייד	טראצו/קרמיקה לפי החלטת החברה	ראה נספח ג'	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

## הערות והבהרות לטבלה:

- חומר קירות:** בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי או משולב לפי החלטת החברה.
  - גמר קירות:** טיח רגיל / טיח גבס/ טיח תרמי/ בגר /אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בצבע אקרילי כגון סופרקריל ו/או שווה ערך.(ככל שיתקנו לוחות גבס + שכבת בידוד פנימי לקירות חוץ גירור הדבר הקטנה במידות החדרים). **גוון:** לבן ו/או לפי בחירת החברה.
- חלק מהקירות בדירה הינם קירות הגנה לממ"ד, אף על פי שאינם מסומנים כך בתוכניות המכר .

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 12 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

- 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 החברה.
- (3) **ריצוף:** מרצפות קרמיקה (פורצלן), סוג א'. ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה. אריחים במידות כ-60/60 ס"מ, למעט חדר רחצה, חדר שירותים, מרפסות, מחסן. סוגי הריצוף המותקנים בדירה לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים: R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11. כמו כן, הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה כ-7 ס"מ לפחות אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי.
- ריצוף בחדרי רחצה:** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. אריחים במידות כ-30/30 ס"מ ו/או כ-33/33 ס"מ לפי החלטת החברה.
- ריצוף במרפסת שמש:** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. אריחים במידות שטח אריח כ-30/30 ס"מ ו/או כ-33/33 ס"מ, לפי החלטת החברה. המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז)
- (4) **חיפוי בחדרי רחצה:** אריח קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. אריחים במידות כ-25/33 ס"מ ו/או כ-30/60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
- (5) **חיפוי במטבח:** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. אריחים במידות כ-10/30 ס"מ ו/או כ-20/20 ס"מ, ו/או אחר לפי החלטת החברה.

(\*) המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.

## הערות:

- בחירת הרוכש/דייר –** למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
- מעקה –** בנוי, מתכת, אלומיניום, מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ.
- ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי החלטת החברה.
- אריחים לריצוף –** במקרה של שדרוג. באחריות הרוכש לבחור או לרכוש אריחי ריצוף שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה (בדרגה הנדרשת למיקום הריצוף) - חדרי מגורים R-9, חדרי רחצה, ומרפסות R-10, רצפת תא מקלחת R-11.
- חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים", לפי החלטת החברה.
- פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
- אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) –** (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ... יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.
- ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
- פרגולה, קורה/ות –** (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מרווחים (פוגות) –** לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. במפגשים של 90 מעלות נדרשים פוגות ברוחב 6 מ"מ במילוי גמיש.

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

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 13 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / חד' – טיפוס C1 למשקן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3.3 ארונות:

תכנון המטבח יקבע ע"פ תכנון של ספק המטבחים ולפי החלטת החברה, בתכנית ייעודית לכל דירה:

## 3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/

הכנה לכיריים מובנות (פתח, נק' גז לבישול ונק' חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנוי (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

גוף הארון בחלוקה, תכולה וגוון לפי החלטת החברה ו/או הספק שיבחר ע"י החברה.

<sup>(1)</sup>מידת ארון תחתון כ-5 מטר אורך; עומק ארון התחתון כולל חזית הדלתות: כ-60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח

העבודה: כ-90 ס"מ מעל פני ריצוף.

גוף הארון ומדפים: חומר: עץ מסוג סנדוויץ'. גב הארון: חומר: עץ דיקט

שאר חלק הארון: חומר: סנדוויץ' / MDF לפי החלטת החברה.

ביחידות הפינה של הארון יותקנו: "פתרונות פינה" לפי החלטת החברה.

ציפוי חיצוני: פורמייקה. 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון

בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. ציפוי פנימי: מלמין או פורמייקה בגוון לבן

<sup>(2)</sup>מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון: ראה נספח ג'.

## 3.3.2 משטח עבודה מעל ארון מטבח התחתון: חומר: אבן קיסר (בהתאם לת"י 4440 חלק 2) או אבן טבעית (בהתאם

לת"י 4440 חלק 1) לפי החלטת החברה;

עובי: כ-2 ס"מ. תיאור: לוחות מודבקים עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה. מידות: לפי ארון

המטבח חלק תחתון, גוון: 3 גוונים לפחות, אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

## 3.3.3 ארונות אחרים (ציין): כמות ומיקום לפי הרשום בטבלה 4; תיאור: ארון תלוי כולל דלתות, מדפים וצירי נירוסטה, בחלוקה לפי

בחירת החברה; מידות: רוחב כ-0.80 מ"א; עומק מינימלי של כ-0.30 מ"א; ציפוי חיצוני: פורמייקה בגוונים לפי בחירת החברה;

ציפוי פנימי מלמין או פורמייקה; דלתות: חומר: סנדוויץ' ; ציפוי חיצוני: מלמין או פורמייקה; ציפוי פנימי מלמין או פורמייקה

מדפים: חומר: סנדוויץ' ו/או M.D.F ו/או ציפוי: מלמין או פורמייקה; משטח עבודה ותיאור: אינטגרלי מחרס משולב עם כיור;

מידות: בהתאמה לארון; מחיר הזיכוי: ראה נספח ג'.

הערה:

<sup>(1)</sup> מדידת אורך כללית של ארונות מטבח (תחתון/ עליון) הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). במידה וקיים ארון אי,

יימדד בנפרד ויתווסף למידת האורך הכללית של ארון מטבח תחתון. המידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), הכנה עבור

מכשירים חשמליים (כגון מדיח כלים כיריים וכו'). ארון "בילד- אין" (ככל שיותקן) נמדד לפי גובהו. סטיות עד כ-5%

במידות אורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

<sup>(2)</sup> במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים

פתחי גישה לקולטנים/משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

במקרה של זיכוי עבור ארונות מטבח הדייר יזוכה באופן אוטומטי גם על משטח עבודה, חיפוי קיר מטבח, כיור וברז מטבח.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 14 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / חד' - טיפוס C1 למשקן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן לתליית כביסה:** מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך כ-160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק.

**מסתור כביסה (ככל שמתוכנן):** תיאור: אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב ובמידות ובהתאם לתי" 5100, לפי תכנון האדריכל והחלטת החברה.

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

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

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

---		דלתות			חלונות			תריסים	
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ// נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ// נגרר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע.כ/נגרר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-90/205			---					
חדר דיון (מתחם לא נפרד)	1	אלומ' מזוגג רגיל	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	1	אלומ'	גלילה חשמלי+גיבוי ידני
	כ-170/210			כ-170/210					
מטבח (מתחם לא נפרד)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	---			---					
אזור שירות (מתחם לא נפרד)	---	---	---	1	אלומ' מזוגג רגיל	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---
	---			כ-125/110					
חדר שינה 1 הורים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	גלילה ידני
	כ-80/205			כ-120/110			כ-120/110		
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1	פלדה בהתאם לדרישות הג"א	ציר (רגילה) פתיחה חוץ בהתאם לדרישות הג"א	1	אלומ' מזוגג רגיל בהתאם לדרישות הג"א	נגרר כ.ע.כ. בהתאם לדרישות הג"א	1	אלומ' בהתאם לדרישות הג"א	נגרר כיס בהתאם לדרישות הג"א
	כ-70/200			כ-90/90			כ-90/90		
ח. רחצה (אמבטיה)	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג חלבי	קי"פ יתכן אגף תחתון קבוע	---	---	---
	כ-80/205			כ-70/110					
ח. רחצה (הורים)	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג חלבי	קי"פ יתכן אגף תחתון קבוע	---	---	---
	כ-70/205			כ-50/110					

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 15 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 3 / 203 חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובנין בע"מ

חתימת הקונה: \_\_\_\_\_ חתימת המוכר: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות לטבלה ואחרות:

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

- א. **דלתות הכניסה לחדרים:** תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה, הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.
- דלת עץ** = הכוונה לדלת העשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד; **צירים** יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף קנט הדלת- (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות; כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.
- גמר דלתות פנים:** פורמייקה, כולל מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **גוון דלתות פנים:** מבחר של 3 גוונים שתציג החברה ו/או הספק שיבחר על ידה, אחד מהגוונים הינו לבן. **משקוף הדלת:** בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימריות או עץ (לבחירת החברה) בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- ב. **דלת כניסה** מסוג דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לת"י 5044 כולל סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. כנף הדלת תהיה בציפוי ויניל. משקוף בנייה מפלדה מגולונית בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ג. **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי החלטת החברה, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפי** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, **ניגרת כ.ע.כ** = כנף נגרת 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, גלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או לפי החלטת החברה ו/או עפי המפורט בטבלה מס' 3).
- ד. **הגדרות זיגוג:**
- אלומיניום מזוג כפול (double glazing): זיגוג המורכב משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- אלומיניום מזוג רגיל: זיגוג לפי דרישות מינימאליות המוגדרות בתקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.
- ה. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ו. **דלתות/חלונות** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- ז. **רשתות:** אין. בפתחים הכוללים חלונות כ.ע.כ עם תריס גלילה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת. (יובהר כי היציאה למרפסת השמש מוגדרת כ"דלת" ולא כ"חלון").
- ח. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 16 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:



# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- ט. **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" כולל צו-אור בכנף הדלת.
- י. **אזור 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.
- יא. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- יב. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי גוון לפי תכנון האדריכל. לפי הנחיות פיקוד העורף, בכניסה לדירות בקומת קרקע, במידה וקיימות, יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (במידה וקיימות)**: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש כולל מחזיר שמן וללא עינית ( ויתכן שתידרש פתיחה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
- יג. **פתח חילוץ- אין לקבוע סורג קבוע בפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי** כפי שסומן בתוכניות המכר (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה.
- יד. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י 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.
- טו. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 17 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה (אמבטיה)	אזור שירות (מתחם לא נפרד)	חדר רחצה (הורים)	אחר
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ)	כיור 1 בודד כ- 40/60 או כיור כפול כ- 80/46	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	ראה סעיף 3.3.3	---	---	כ- 40/50	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה <sup>(ב)</sup>	מידות (בס"מ)	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן	---
	סוג	א'	א'	---	א'	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	ראה נספח ג'	---
אמבט/מקלחת	מידות (בס"מ)	כ- 170/70 (אמבטיה)	---	---	ריצוף משופע כ- 80/80	---
	סוג	פח	---	---	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	---	---	---	---
סוללה למים קרים/חמים לכיור מהמשטח	דגם	מיקס/פרח	מיקס/פרח	---	מיקס/פרח	---
	סוג	ציפוי כרום ניקל כולל חסכמים	ציפוי כרום ניקל כולל חסכמים	---	ציפוי כרום ניקל כולל חסכמים	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	ראה נספח ג'	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	אנטרפוז 3 דרך	---	---	---	---
	סוג	מזלף נשלף או ראש קבוע לבחירת דייר	---	---	---	---
	זיכוי ש"	ראה נספח ג'	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 18 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה (אמבטיה)	אזור שירות (מתחם לא נפרד)	חדר רחצה (הורים)	אחר
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	אינטרפון 3 דרך	---
	סוג	---	---	---	מזלף נשלף או ראש קבוע לבחירת דייר	---
	זיכוי ש	---	---	---	ראה נספח ג'	---
הכנה למכונת כביסה: נק' מים (קרים וחמים) וחיבור לניקוז	---	---	---	יש	---	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למיבש כביסה	---	---	---	יש	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כויר המטבח)	יש, כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

- (א) כויר מטבח: מחרס, נירוסטה או אקרילי לפי החלטת הדייר. בהתקנה שטוחה בגודל כ- 40/60 (כויר בודד) או בגודל כ- 80/46 (כויר כפול).
- (ב) כויר רחצה שולחני (אינטגרלי): לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה.
- (ג) אסלה: חרס מונובלוק. מיכל הדחפה: דו-כמותי פלסטיק בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: מושב כבד בעל צירי נירוסטה. (מושב) פלסטיק קשיח.
- (ד) סוללה למים קרים/חמים: לקערת מטבח: דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4 תוצרת לפי בחירת החברה.
- (ה) סוללה למים קרים/חמים, לכויר/ רחצה: דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4 כולל חסכמים, פיה קצרה תוצרת לפי בחירת החברה על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות ת"י 1385.
- (ו) סוללה למים קרים/חמים: באמבטיה: דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4
- (ז) התקנת כוירים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ח) אמבטיה: תהא מחומר: פח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.
- (ט) ריצוף משופע במקלחת: לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז מהמשטח.
- (י) גוון הקבועות: לבן.
- (יא) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (ה"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- הכנה למיבש כביסה כולל: מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל עפ"י המפורט בטבלה מס' 5.
- (יב) 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.
- (יג) הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יד) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (טו) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 19 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ/רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.

(טז) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרזול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

**מערבב** (מיקסר) = יסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

**רב-דרך** (אינטרפוז 3 דרך) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, כולל צינור שרשרתי, מתלה מתכוונן, מוט ומזלף או לחילופין לבחירת דייר ראש מקלחת קבוע מהקיר.

(יז) **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.

(יח) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה ועקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה. (יט) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

(כ) ידוע לדייר שיבוצע פתח שירות גלוי בדופן הצרה של האמבטיה בצד הניקוז, ועקב כך לא תתאפשר הזזת או סיבוב האמבטיה. (כא) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסתר כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

**הצורך במעבר צנרת מים ו/או ביוב ו/או מי גשמים (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצור בליטות דמוי "עמודים ו/או קורות ו/או ספסלים", בסמוך לקירות ו/או תקרה ו/או רצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שכן סומנו בתוכנית המכר אך מאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהמסומן בתוכנית המכר. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י והנחיות מהנדס האינסטלציה, בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.**

3.6.2 **חימום מים:** באמצעות חשמל ובהתאם לת"י 579. (לפי החלטת החברה ו/או דרישת הרשות המקומית לקומות 12-16 תותקן מערכת סולארית לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים); **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או בארון לובי קומתי או גג עליון או אחר בכפי שצוין בתוכניות המכר. נפח מכל האגירה: דירות 2-3 חדרים- 120 ליטר, דירות בת 4 חדרים ויותר- 150 ליטר. במקרה של מיקום מרוחק של דוד המים החמים יתכן ותותקן משאבת סחרור חשמלית לדוד המים החמים. במקרה זה, הפעלה וניתוק פעולת משאבה זו בעת צריכת מים חמים תעשה ע"י הדיירים באמצעות נקודת הדלקה שתותקן בתוך הדירה.

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

3.6.4 **ברז "דלי":** אין

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

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

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

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 20 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' -סיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

## הערה:

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

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

מיקום	מספר דירה או מראה	כניסה לדירה או מראה	חדר דיוור (מתחם) (לא נפרד)	מטבח (מתחם) (לא נפרד)	פינת אוכל (מתחם) (לא נפרד)	מעבר	חדר שינה (הורם 1)	חדר (ת.שינה) (2)	חדר אמבטיה	אזור שירות (מתחם) (לא נפרד)	חדר רחצה (הורם)	מרפסת שמש	מחסן (כלל דירתי) (שחצמד)	מיקום	
														אביזר	א. נקודת מאור קיר/ תקרה
1.א.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2.א.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.א.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.א.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
1.ב.	1	1	3	2 – אחד כפול מהם	---	1	4 (2 מתוכם ליד המיטה)	1 + 3 למסנן	---	---	---	---	1	2.ב.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.ב.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.ב.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
1.ג.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.ג.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.ג.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.ג.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
1.ד.	---	---	1	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---	2.ד.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.ד.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.ד.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
1.ה.	---	---	1	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---	2.ה.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.ה.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.ה.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
1.ו.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2.ו.	זיכוי ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														3.ו.	שינוי מקום ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)
														4.ו.	תוספת ליחידה (ש) בשקלים חדשים (ש)

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 21 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

(בניין ע"מ)

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:



# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- (יב) נקודת תלת פאזי = שקע כח במעגל נפרד  $3 \times 25$  אמפר. נק' תלת פאזי במטבח, מתחת למיקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחבור ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל  $5 * 2.5$ . הנק' תכלול את החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- (יג) 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. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.  
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 טלפון חוץ: הכנת שרולים (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 או ש"ע לפי תכנון מהנדס החשמל.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.  
בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד. כמו כן, בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום ע"י תכנון מהנדס חשמל.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי:  $3 \times 25$  אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום 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 ערוץ 1, 2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר ירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:
- באמבטיה כללית וחדר רחצה הורים: הכנה בלבד לתנור חימום במיקום ע"י תכנון יועץ.
  - אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאור דירתי "זונטה" או ש"ע.
  - יובהר כי צנרות בעבור אוורור החלל יבוצעו באופן גלוי ללא כיסוי הנמכת גבס ו/או סינר גבס ו/או אחר.
  - חיבור לתריסים/חשמלים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

## 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר כך שיתאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. הכנה בלבד כוללת: צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה ו/או צמוד תקרה ע"י החלטת החברה, בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח במעגל נפרד  $3 \times 2.5$ , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה ע"י החלטת החברה.
- התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום המעבה מוצנע לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר. יובהר כי ההכנות בעבור מזגן מיני מרכזי לא מתייחסות לחדר הממ"ד הדירתי.
- יובהר כי צנרות מיזוג האוויר יבוצעו באופן גלוי ללא כיסוי הנמכת גבס ו/או סינר גבס ו/או אחר.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין. הכנה למזגן עילי בלבד לממ"ד (משמש כחדר שינה 2), ההכנה תכלול: נק' חשמל הזנה נפרדת ישירה מלוח חשמל, צנרת ניקוז מים. מיקום המעבה וההכנות בהתאם לתכנון יועץ מיזוג אוויר ובאישור פיקוד העורף.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד ע"י המפורט בטבלה מס' 5.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 23 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ / רמלה מערב / מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובני בע"מ

חתימת המוכר: \_\_\_\_\_ חתימת הקונה: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

- 4.6 \*רדיאטורים: אין.
- 4.7 \*קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: יש. בהתאם לדרישות רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש. יובהר כי צנרות ספרינקלרים יבוצעו באופן גלוי ללא כיסוי הנמכת גבס ו/או סינר גבס ו/או אחר.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. (גלאי חשמלי אחד בודד, הכולל התראה קולית, ללא רכזת, במיקום לפי החלטת יועץ הבטיחות).
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
- \* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
6. עבודות פיתוח ושנונית:
- 6.1 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (ל-3 הבניינים): 411 כולם: בתחום המגרש: (במפלס קרקע: 209 חניות, במרתף: 202 חניות) מספר מרתפי חניה: 1 חניות במקום אחר: מפלס קרקע.
- 6.1.2 חניה לנכים: לפי דרישת הרשויות; מספר חניות: לפי דרישת הרשויות; מיקום: לפי החלטת מתכנן התנועה וכפי שמסומן בתוכנית המכר.
- 6.1.3 גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות, לפי הנחיות האדריכל.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: אין.
- 6.1.7 תאורה: ככל שתוכננה חניה עלית תותקן בה מערכת תאורה עפ"י יועץ חשמל.
- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר ו/או משולב לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב לפי תכנית האדריכל.
- 6.2.3 חצר משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש, צמחיה חסכונית בהתאם להמלצות משרד החקלאות, (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
- 6.2.4 חצר, מעל תקרות בטון. (כולה/חלקה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר ביועץ מקצועי לשם כך).
- 6.2.5 רשת השקיה משותפת: יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש, בגינות הצמודות לדירות בקומת הקרקע.
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, שוחות ביוב ו/או ניקוז.
- 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בגינות הצמודות לדירות בקומת הקרקע.
- 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): עפ"י תכנית אדריכל. ריצוף: חומר: לפי הנחיות התכנון.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 24 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:



# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 7. מערכות משותפות

### 7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צובר/י הגז ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 **צנרת גז ממקור 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:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.6 **מערכת כריזה:** יש. 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 **אורור מואלץ במרתפי חניה:** יש.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים:** אין.
- 7.6 **תיבות דואר:** יש, חזית אלומיניום עפ"י ת"י 816.
- מיקום:** בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
- 7.7 **מיתקנים אחרים:** משאבות מים וספרינקלרים, גנרטור, חדר שאנים, אשפה טמונה, מערכות תאורה, מערכת טלפון כבאים, מערכת כריזה. **מיקום וכמות:** לפי דרישות רשות הכבאות ורשות מקומית

## 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; מונה מים ראשי לבית; יש; מונה מים נפרד לחצר: יש.
- 8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.
- 8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל:** יש. לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש:** כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 **חדר אשפה:** במגרש אשפה טמונה: לבניינים 2,3 – משותפת, לבנין 1 – בנפרד.
- מיקום למחזור אשפה:** יש, מרכז מחזור 1 למגרש כולל פחים כתומים.
- מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי:** אין.
- פינוי אשפה:** ע"י הרשות המקומית.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 25 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 9. רכוש משותף

### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש .
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש .
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 2.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 3;
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות למזוג אוויר, מאגר מים, 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: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה, וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.

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

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה, חדרים טכניים בקומת הכניסה כגון חדר חשמל, חדר משאבות, מאגר מים וכו'.
- 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 לחדר/ים טכני/ים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים, וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 26 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובני בע"מ

חתימת המוכר: \_\_\_\_\_ חתימת הקונה: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### 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 שהראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

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

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

### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

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

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שלישי הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכנית המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
  - המחסנים בקומת המרתף וקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
  - מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
  - חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.
  - כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בנין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע, וכן זכויות בניה עתידיות שיייווצרו על פי תכניות בנין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות למוכר ולמוכר תהיה הזכות למכור לצדדים שלישיים את הזכויות האלו.
  - ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים למוכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 27 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובני בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

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

טיוטה  
- מגרש 201 -

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 28 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' - טיפוס C1 למשכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## 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 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>(1)</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - (ו) תכנית עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

<sup>(1)</sup> סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 29 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובני בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובני בע"מ

חתימת המוכר: \_\_\_\_\_ חתימת הקונה: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתיים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
11. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו ששטחי גיבון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת מרתף, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קיבון חרקים.
12. באדניות בניויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
13. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
14. 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. ואורזור, 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.
15. 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.
16. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים חוץ), 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, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. 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.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 30 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

19. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
20. 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.
21. 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. והתחזוקה. "הקונה מצהיר כי הובהר לו שעפ"י התב"ע ו/או התב"ע החדשה ובהתאם החברה לדרישת הרשות המקומית הוא מחויב, כמו גם שאר דיירי הפרויקט, להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה מרכזית של כל השטחים המשותפים בפרויקט אשר תרכז את ניהולם בצורה מרבית באופן שיבטיח את שמירתם לתקופה ארוכה לרווחתם של דיירי הפרויקט וזאת כפי שנחתם בהסכם.
22. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גרנטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
23. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
24. 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.
25. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר. תוכניות המכירה לא יחייבו את החברה.**
26. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו. חדר טרנספורמציה יועבר לרשות ח"ח, כמו כן, כניסה לחדר שנאים – זכות גישה לעובדי חברת חשמל 24 שעות ביממה. החברה העמידה לרשות ח"ח שטח בתחומי המגרש לח"ח לשם בניית ח.שנאים שיועבר לבעלות ח"ח ובאחריותה.
27. ידוע לקונה, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או **כל תיקון ו/או שינוי**, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
28. תקרת החניון תוכננה עבור עומסים של רכבים בעלי משקל ו/או גובה מוגבלים. לפיכך ידוע לקונה כי חל איסור לעלות ו/או לאפשר גישה לתקרת החניון לרכבים שמשקלם ו/או גובהם הינם מעבר למותר כפי שמצוין על גבי המגבילים בפועל. כמו כן, ידוע לקונה כי אין לאפשר לספקים ו/או מובילים לעלות על תקרת החניון כלל. הובהר לקונה באופן מפורש כי הפרת איסורים אלו עלולים לגרום לפגיעה ו/או לקריסה של תקרת החניון.

### הערות כלליות לדירה

29. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
30. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
31. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינויי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
32. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 31 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ/רמלה מערב/מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
(בניין צפון מ)

חתימת הקונה: \_\_\_\_\_ חתימת המוכר: \_\_\_\_\_

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

## יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

33. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
34. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
35. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
36. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, 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.
37. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר כאשר ואם יותקנו ע"י וע"ח הרוכש באופן פרטי לאחר מסירת החזקה, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
38. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
39. מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) וצינורות לצורך אורור מכני במידה וקיימות, יבוצעו באופן גלוי ללא כיסוי הנמכת גבס ו/או סינר גבס ו/או אחר.
40. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
41. 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 מבררת 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 לכלל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכניות המכר.
42. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חבורת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
43. 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.
44. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טוחן אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
45. חשוב להדגיש כי יש לאורר 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.
46. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
47. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
48. 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.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 32 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשתכן /תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות  
ובנין בע"מ

חתימת הקונה: \_\_\_\_\_ חתימת המוכר: \_\_\_\_\_



# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

49. בעת שימוש רגיל בממ"ד - במידה והממ"ד ממוזג באמצעות מזגן 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.
50. הרינו להביא לידיעתכם כי יתכן ובתוכניות המכר לא מסומנים אלמנטים קונסטרוקטיביים (קורות, חגורות וקירות נושאים) וכן קירות הגנה לממ"ד במדויק ו/או בכלל. לכן חובה לבצע חקירה מקצועית (ע"י מהנדס בניין מוסמך) טרם כל פגיעה בקירות (חציבה/הרס וכו').
51. הקונה/ים מצהיר שהובא לידיעתו כי כל שינוי או שדרוג ששולמה תמורתם לחברה/ לקבלן (במסגרת "שינויי דיירים") ולא התאפשר ביצועם מכל סיבה שהיא, יוחזר התשלום האמור לקונה/ים. החברה/הקבלן, לא יהיו חייבים לנמק את סיבת אי הביצוע השינוי או השדרוג האמור.

## הערות כלליות למגרש ולפיתוח

52. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
53. 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.
54. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
55. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
56. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף). באם אלו קיימים.
57. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
58. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
59. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
60. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
61. בגז פחמימני (גפ"מ), במכפיל חניה מכניים הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן (באם אלו קיימים).
62. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה ראשי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.
63. מובהר בזה כי הערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 33 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' - טיפוס C1 למשתכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובנין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## ריכוז טבלאות זיכויים

\*\*\*ע"פ מפרט מחייב של משרד הבינוי והשיכון לא תהא אופציה לביצוע שינויים ע"י הרוכש ו/או תוספות ו/או שינוי מיקום בעבור מפרט המכר הנ"ל

### הערות מיוחדות

- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו הינו ביום חתימת ההסכם.
- אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כהזמנה סטנדרטית.
- ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים (כולל שיש מטבח, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי קיר מטבח) וכלל שנבחר ע"י הרוכש, התקנת המטבח וכל הכרוך בה תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.

### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

### נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח כולל משטח עבודה (שיש), כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי קיר מטבח - לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	7000 ₪
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי) וכולל סוללת ברז קומפלט - לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	900 ₪

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 34 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ /רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' - טיפוס C1 למשכן/תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

(בנין בע"מ)

חתימת המוכר:

חתימת הקונה:

# מותנה בהיתר בניה ובכפוף להיתר שינויים

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

## נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	כיור רחצה כולל סוללת ברז קומפלט לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	---	---	250 ₪

## נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	---	---	100 ₪
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	---	---	100 ₪
7 (ג)	נקודת טלפון חוץ – זיכוי	קומפלט	פריט	---	---	100 ₪

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

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

פרשקובסקי השקעות  
ובניין בע"מ

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

עמ' 35 מתוך 35

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ / רמלה מערב/ מגרש 203 / 3 חד' – טיפוס C1 למשכן / תאריך: 01.01.18

פרשקובסקי השקעות

ובניין בע"מ

חתימת המוכר:

חתימת הקונה: