

# זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

דירת 3 חדרים טיפוס E

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: זאנטקרון ובניו בע"מ ח.פ. 510603772 (להלן "החברה")

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_  
2. נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_

(להלן "הקונה")

מתאריך: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: ראשל"צ רחוב \_\_\_\_\_ בית מס' ע"פ קביעת הרשות המקומית

1.1 גוש מס': \_\_\_\_\_, חלקה מס': \_\_\_\_\_

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': רצ/129/22

מגרש מס': \_\_\_\_\_ בניין: \_\_\_\_\_

2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: \_\_\_\_\_

3. דירות מס': \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_

4. בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, חדר אמבטיה, אזור שירות, פרוזדור, חצר פרטית (בדירות הגן בלבד)

5. שטח הדירה

כמפורט בנספח ג'

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

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;

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

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

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

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

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

6.1 מרפסות שמש<sup>1</sup> בדירה מס' \_\_\_\_\_ בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר.

6.2 חניה בשטח: \_\_\_\_\_ יש \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה);

6.3 מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום

המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_;

6.6 גינה מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר; (בדירות גן בלבד)

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

6.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכל חוזה.

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. ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

# זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

## E דירת 3 חדרים טיפוס E

4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

### 7. סטיות קבילות:

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

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפורט ומידות האבזורים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) **תימור שוורץ אדריכלים בע"מ**

טלפון 02-5336618 פקס 03-7267418 כתובת שלם 3 רמת גן

דואר אלקטרוני: [amir@ts-arch.co.il](mailto:amir@ts-arch.co.il)

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) **אמיר הירש**

טלפון 03-5372439, פקס 03-9390005, כתובת: יצחק שדה 34 ת"א

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

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1. רב משפחתי

1.2. בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים, בבניין 2 יח' מחסנים

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

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה **
	מגורים + כניסה + חצרות פרטיים + מחסנים+ חדר חשמל	1	קרקע	קומת כניסה
	מגורים	3	1-6	קומות א'-ו'
	מגורים	2	7	קומה ז'
	מגורים	1	8	קומה ח'
			9	סה"כ קומות למגורים
			+8 גג	סה"כ קומות בבניין

### 1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1

איפיון כל חדר מדרגות: מוגן.

1.5 מעליות: 1.

1.6 עמדת שומר: אין.

### 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. **שלד הבניין**: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או מתועשת או בנייה רגילה לפי החלטת החברה.

2.2. **רצפה ותקרה קומתית**: חומר בטון עובי כ- 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה לפי החלטת החברה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון עובי כ- 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 3-1 ס"מ.

2.4. גג הבניין: חומר: בטון עובי כ- 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס.

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 3-1 ס"מ

2.5. קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-18 ס"מ. שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה בהתאם להחלטת החברה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.

2.6. גימור קירות חוץ:

2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן.

2.6.2. טיח חוץ (תיאור): ציבעוני או לבן לפי החלטת החברה.

2.6.3. חיפוי אחר (לפרט): ע"פי החלטת החברה.

2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.

## זאנטקרבן ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

#### 2.8. חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי: 20 ס"מ.
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: טיח + צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
- 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן לפי החלטת החברה. בהתאם לדרישת התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל.
- 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) באמצעות מדרגות.
- 2.8.6 גימור תקרות: סיד סינתטי.
- 2.9 מבואה (לובי) קומתית.
- גימור קירות פנים: חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן לפי בחירת החברה.
- גימור תקרות: סיד סינתטי.
- 2.10 מבואה (לובי) כניסה:
- 2.10.1 גימור קירות פנים: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן לפי בחירת החברה עד לגובה משקוף דלת כניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. תיקרה-סיד סינתטי, או תקרת משנה.
- 2.10.2 ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן לפי בחירת החברה.
- 2.11 דלת כניסה לבנין:
- 2.11.1 אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.12 מרתף חניה: יש, משותף לחמישה בניינים.
- 2.12.1 גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי. עפ"י החלטת החברה.
- 2.12.2 גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק או אבן משתלבת ע"פ החלטת החברה.
- 2.13 תיבות הדואר: מיקום: ליד דלת הכניסה לבניין. חומר: בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 2.14 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית.
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 שירות ופרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ' (במידה ותהיינה הנמכות תקרה עקב התקנת מיזוג אוויר)
- גובה חדרים על הגג: אין ;
- גובה עליית גג למגורים: אין.
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין ;
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: חנייה (משותפת ל- 5 בניינים)
- גובה חניה: 2.20 לפחות
- גובה מחסן: 2.20 לפחות

\* למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומות, מערכות טכניות, תקרות משנה ובכול מקרה לא פחות מהגובה המינימלי, רק בחללים שלגביהם נקבע גובה מינימלי בתקנות התכנון והבניה, וזאת אך ורק ביחס לשטח המינימלי שנקבע לגביהם בתקנות.

#### 3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

הערות	ריצוף***	גמר קירות**	גמר תקרות**	חומר קירות*	תיאור
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	טיח+ צבע אקרילי	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינתטי	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בלוק בטון	חדר מגורים
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	טיח+ צבע אקרילי	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינתטי	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בלוק בטון	חדרי שינה
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	בהתאם להנחיות פיקוד העורף+ צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	בטון ו/או גבס בהתאם להנחיות פיקוד העורף	מ"מ"ד

**זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן**

מגרש 301 בניין 2 זירה \_\_\_\_\_

**E דירת 3 חדרים טיפוס E**

פרוזדור	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בטון	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
מטבח	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בטון	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו- בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות- טיח + צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
חדר אמבטיה, חדר מקלחת- במידה וקיים בדירה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בטון	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינטטי	טיח וצבע ו/או צבע על גבס ו/או לוחות גבס. חיפוי קירות בגובה קו משקוף דלת ומעל החיפוי ועד לתקרה טיח+ צבע אקרילי.	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
שרותי אורחים - במידה וקיים בדירה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בטון	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינטטי	טיח וצבע ו/או צבע על גבס ו/או לוחות גבס. חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' ומעל החיפוי - טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
אזור שרות	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס ו/או בטון	טיח ו/או לוחות גבס+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
מחסן - במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס	טיח + סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	במידה ומוצמד מחסן לדירה
מרפסת - במידה וקיימת מרפסת בדירה	דוגמת כלל החזיתות			שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א' לבחירת החברה	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים

הערות לטבלה מס' 2:

\* חומר קירות: בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס

\*\* גמר קירות: טיח וצבע אקרילי ו/או צבע אקרילי על גבס ו/או לוחות גבס. גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי

\*\*\*ריצוף: קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יופחתו מהמפורט להלן:

# זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ - מחיר למשתכן ראשל"צ - מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

## דירת 3 חדרים טיפוס E

1. חדרי מגורים: 9-R. 2. חדרי רחצה: 10-R. 3. חדר מקלחת: 11-R.
- סוגי ריצוף וחיפוי לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן: המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 2 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נייטרלי. הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים.
- הריצוף יכלול שיפולים (פנלים) בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ולמעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר
- לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מין לחלקי בניין/חדרין סמוכים.
- **מעקה במרפסות** - בניו ו/או מתכת ו/או אלומיניום מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- **הפרשי מפלסים** - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות שירות לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
- **פרגולה, קורה/ות** - (יתכן ולפי החלטת החברה ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתכניות המכר) בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- **מרווחים (פגוות)** - לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים אריחים (פגוות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.
- ניתן לבחור רק דגם/גוון אחד לחדרים היבשים ודגם/גוון אחד לחדרים הרטובים

3.3 ארונות:

### 3.3.1 ארון מטבח תחתון

**תיאור:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף העליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון ומדפים יהיו סגודוויץ, וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ / MDF. הארון יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

**מידות:** כ - 4.5 מ"מ. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

**ציפוי חיפוי:** פורמייקה-5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר נייטרלי).

**ציפוי פנימי וגמר מדפים:** מלמין או פורמייקה. 2 גוונים לבחירה (אחד מהם בגוון לבן)

**משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין) אטו לחלופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו יבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. 3 גוונים לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר נייטרלי.

מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח \_\_\_\_\_ 1800 ש"ח

### 3.3.2 ארון חדר אמבטיה:

**בדירות 5 חדרים ומעלה יהיה** ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך כ-60 ס"מ, הכולל דלתות, מדפים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור, ולכל הפחות בחדר אמבטיה אחד.

מחיר לזיכוי בעד ארון אמבטיה \_\_\_\_\_ 400 ש"ח (בדירות 5 חדרים ומעלה)

### 3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, **מסתור כביסה** מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. לדירות ג'ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

### 3.5 טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותייסים בדירה (...)

**זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן**

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

**E דירת 3 חדרים טיפוס E**

תריסים			חלונות			דלתות			
סוג פתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה ציר/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה ציר/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	תיאור
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/200	מבואה כניסה
גלילה חשמלי וידני	אלומי מוקצף					כ.ע.כ.	אלומיניום	1 240/200	חדר מגורים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	מטבח
---	---	---	---	---	---	---	---	---	פינת אוכל
גלילה ידני	פלסטיק	1 120/111	ציר/כ.ע.כ.	אלומיניום/ זיגוג כפול	1 120/100	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר שינה הורים
גלילה ידני	פלסטיק	1 120/111	ציר/כ.ע.כ.	אלומיניום/ זיגוג כפול	1 120/100	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר שינה 1
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר שינה 2 (אם קיים)
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר שינה 3 (אם קיים)
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר שינה 4 (אם קיים)
נגרר	פלסטיק	1 100/100	נגרר	פלדה + אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 70/200	ממ"ד
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 55/80	רגילה ציר	עץ	1 80/200	חדר אמבטיה
---	---	---	--	---	--	---	עץ	1 70/200	מקלחת הורים (אם קיים)
---	---	---	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 160/100	---	---	---	אזור שירות

**הערות לטבלה מס' 3:**

**דלת הכניסה** דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן:

**דלת כניסה מפלדת רב בריחית לפי ת"י 5100** וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

משקוף מבנייה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.

כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל.

דלת הכניסה תהייה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר מתוך היצע לבחירת החברה.

**דלתות הפנים** דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: **דלתות כניסה לחדרים לפי תקן ישראלי מס' 23**, ובפתיחת ציר רגילה.

כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת, צירי פייפ כפולים מתכווננים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש עם ידיות מתכת משני הצדדים.

משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת.

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצהר בכנף הדלת

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות בהתאם להחלטת החברה אשר אחת מהן בגוון לבן.

**חלונות ותריסים** חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם הממולא בגז בעל מוליכות חום נמוכה. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.

## זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פלסטיק. בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית, או לחילופין תריס כנף על כנף. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

#### 3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטריים

מתקן	תיאור	מטבח	שירותים אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר אקרילי/נירוסטה	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	40	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר אקרילי/נירוסטה	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	55	---	---	---	---
קערת רחצה	מידות	---	---	40/50	40/50	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	45	45	---
כיור לנטילת ידיים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	אסלה	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אמבט/מקלחת*	מידות	---	---	ע"פ תקן	ע"פ תקן	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילית או פח	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	מיקס או פרח	מיקס או פרח	---
	זיכוי בש"ח	---	---	90	90	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון)	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור למכונת כביסה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מייבש כביסה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח כלים נקודת גז לבישול	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---

\* חדר שירותים – בדירות 3 חדרים בלבד

#### הערות לטבלה מס' 4:

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל (ויסות מים לחמים או קרים בעזרת דית אחת) ויכללו חסכמים.

בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, וע"פ החלטת החברה.

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/60 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה.

תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חימום עובר צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

אסלת שירותים עם מכסה מפלסטיק קשיח ומיכל הדחה דו כמותי פלסטיק.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת (אם קיים) יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

משטח המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף.

בדירות גן בהן יש חצר מוצמדת- ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה

"חדר מקלחת" חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה;

## זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

"חדר אמבטיה" חדר הכולל אמבטיה במידות, 70/170 אסלה וכיור רחצה, בדירות 3 חדרים ללא אסלה בחדר אמבטיה.  
 "חדר שירותים" חדר בית שימוש הכולל אסלה;  
 "חדר רחצה" חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;  
 חדר מקלחת – בדירות 4 ו-5 חדרים בלבד  
 חדר אמבטיה – בכלל הדירות, מלבד דירות 3 חדרים בהן יהיה חדר אמבטיה ללא אסלה

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 **מים חמים:** מערכת סולארית: יש.

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. **דוד בקיבול:** 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה.

**דוד חשמלי** לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי

**מיקום הדוד:** במסתור כביסה

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

3.6.4 **ברז גינה:** בדירות שאינן דירות גן- אין. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי".

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש: הכנה לפי דרישת הרשות.

3.6.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן ועפ"י בחירת החברה.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז** לדירה: יש

### 3.5 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיוור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	5 (אחד נפרד למקרר ואחד בית תקע כפול)		1 (תנור)		יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)			1	



**זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן**

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

**E דירת 3 חדרים טיפוס E**

ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3			לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (הכנה לתנור + מפסק)	הכנה לתנור חימום + התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן)		1 (מוגן)		כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1		
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למוגן	

זיכוי בשי"ח בעד נקי מאור/ בית תקע/ טלפון - 5 שי"ח לאבזור  
**הערות לטבלה מס' 5-**

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25\*3 אמפר.

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ

"בית תקע רגיל" שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות

"בית תקע רגיל מוגן מים" שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות;

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.

"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי);

**3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים:**

3.7.1 חדר מדרגות: בכל קומה 2..... נקודות מאור 2..... גופי מאור 2.....; לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 טלפון חוץ: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 פעמון: סוג.....פעמון + לחצן..... צליל.....

3.7.4 מפסיקי זרם: סוג.....ע"פ תקן.....תוצרת..... ע"פ תקן.....

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה: יש: מיקום.....לפי תכנית.....

3.7.5.1 שטח פנוי ל 6 מודלים נוספים – יש.

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי: כן, קוצב זמן דירתי –יש.

3.7.7 גודל חיבור דירתי: 25 X 3 אמפר.

3.7.8 מערכת אינטרקום: כן / מיקום: ...בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד

3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור: לא מיקום: .....

3.7.10 מיתקנים אחרים- אין

3.7.11 ארון תקשורת כולל שקע. מיקום: בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 ארון טלפון/טלוויזיה. מיקום" כניסה לדירה או מבואה

**4. מיתקני קירור / חימום בדירה:**

4.1. מיזוג אוויר מרכזי: אין;

4.2. מזגן מפרצל: אין; מיקום: אין הספק: אין

4.3. מזגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק: הכנה בלבד

**הכנה בלבד למערכת מיני- מרכזית** אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3\*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

# זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ - מחיר למשתכן ראשל"צ - מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

## דירת 3 חדרים טיפוס E

מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למוזגן/נים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז : אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בח. רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין.
- 4.7. קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים - אין
5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה**: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. **עבודות פיתוח ושונות**:
  - 6.1 חניה
    - 6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: ע"פי תכנית פיתוח (משותף לכל בניינים) חניות במרתף חניה, מרתף חניה: יש חניות במקום אחר: **במפלס כניסה**
      - 6.1.2 חניה לנכים, יש; מספר: \_\_\_\_\_ מיקום: חניון עילי /או תחתון .
      - 6.1.3 גמר פני החניה: אבן משתלבת /או בטון מוחלק ע"פ בחירת החברה.
      - 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: \_\_\_\_\_
      - 6.1.5 מספר חניות לדירה: ע"פ דרישת עריית ראשל"צ; מיקום: בתחום המגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת)
  - 6.2 **פיתוח המגרש**
    - 6.2.1 שבילים: חומר גמר: **אבנים משתלבות**
    - 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
    - 6.2.3 גינה משותפת: ע"פ תכנית.
    - 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש (בעלת ראש מערכת ממוחשבת).
    - 6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית
    - 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
    - 6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר**
      - 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
      - 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין
      - 6.2.10 **פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה**
  7. **מערכות משותפות**
    - 7.1 מערכת גז:
      - 7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.
      - 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
      - 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
      - 7.2 סידורים לכיבוי אש:
        - 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין, ע"פ דרישת כיבוי אש.
        - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין, ע"פ דרישת כיבוי אש.
        - 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.
        - 7.2.4 גלאי עשן: ע"פ דרישת כיבוי אש.
        - 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ע"פ דרישת כיבוי אש.
        - 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
        - 7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
        - 7.6 מיתקנים אחרים: יש, (מאגר מים, חדר מכונות, ע"פ דרישת הרשות)
      8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**
        - 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
        - 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
        - 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; **כולל חיבור** הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
        - 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
        - 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
        - 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
        - 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
        9. **רכוש משותף**

# זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

## דירת 3 חדרים טיפוס E

- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: 147 משותף לכל הבניינים.
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש. שטח חדר מדרגות משותף- לפחות 10 מ"ר. בידוד אקוסטי ע"פ הוראות כל דין
- 9.1.7 פיר מעלית: יש. בידוד אקוסטי ע"פ הוראות כל דין
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 מ"מ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: אין
- 9.2 חלקים שאינן להוציא מהרכוש המשותף:
- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים/טכניקים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 מ"מ"ק/מקלט
- 9.2.12 חלק אחר: אין
- 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 (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

### תאריך

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

- 10.1 תכניות 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 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 ינתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

## זאנטקרבן ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 דירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-100:1.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה 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 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- נספח ב – הערות כלליות ואזהרות**
1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. המפרט הכללי הבין משרדני ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי, למפרט טכני זה.
4. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. 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.
8. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
9. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
10. אין החברה אחראית לאספקת פריטים, מוצרים, או חומרים אשר נבחרים ע"י הקונה ואשר אזלו ממלאי הספק החברה, במקרה זה יסופקו פריטים, מוצרים או חומרים שווה ערך.
11. 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.
12. 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 תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.
13. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפיפה להוראות כל דין.
14. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
15. 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.
16. 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.
17. באדניות בניויות (באם יהיו), אין לשתול צמחים ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
18. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין בחירת מוצרים מתוך המפרט. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.

## זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 זירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

19. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף
20. 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.
21. 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.
22. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראלים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
23. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
24. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד. ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדיק ראשונה
25. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקנים לאחר קבלת הדירה.
26. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
27. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
28. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
29. 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.
30. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
31. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדיק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
32. יש להמנע מהכנסת רכבים המונעים בנו למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
33. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
34. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
35. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות אלקטרו מכאניות כגון: גנראטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
36. בתקופת הבדיק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
37. בתקופת הבדיק 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 ישרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
38. בתקופת הבדיק והאחריות (1+3 שנים) אין לעשות כל שימוש שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
39. בתקופת הבדיק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
40. סטיות בשיעור 2% בין המידות המצוינות בתוכנית ו/או במפרט המכר ובין מידות למעשה לא יחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה (המפורט בסעיפים 5,6 פרק א') ובין השטח למעשה.
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 מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. כמו כן הקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין שינוי שנעשה ככל שנעשה, בדירה טרם הרכישה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכנית המכר.
42. 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).
43. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
44. במהלך תקופת הבדיק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
45. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר.

## זאנטקרון ובניו בע"מ/ ראשל"צ- מחיר למשתכן ראשל"צ- מחיר למשתכן

מגרש 301 בניין 2 זירה \_\_\_\_\_

### דירת 3 חדרים טיפוס E

46. 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 ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
47. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.
48. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להמצא באגרטיים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
49. ידוע לרוכש יחידת הדיר, 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 הדיר הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיר הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
50. באם תוצג "דירה לדוגמא" הדמיונית, סרטים, ותמונות המחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר.
51. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או, על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.
52. ידוע לרוכש יחידת הדיר, 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 הדיר הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיר הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
53. מובא לידיעת הקונה כי ייתכן ופיתוח שפ"פ (שטח פרטי פתוח) ו/או שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) במידה וקיימים בתוך גבולות המגרש, יעשה במועד מאוחר למסירת הדירה. כמו כן יתכן כי בניית הבניינים הנוספים תמשך לרבות שימוש במגרש השפ"פ "כאתר בניה" לכן לא תושלם כל החצר, בכל הכפוף לקבלת טופס 4.
54. החברה זכאית להוסיף שטחים משותפים בכל קומות הבניין, לגרוע שטחים משותפים ו/או להחליפם לרבות אך לא רק חדרי עגלות, טרנספורמציה, חדר כושר וכיוצא.
55. ידוע לרוכש כי ייתכן והבניין יבנה על מגרש ביחד עם בניין ו/או בניינים נוספים כמו כן יתכן כי המוכר יבצע תהליך של איחוד ו/או חלוקה למגרש. במידה ויבוצע איחוד הבניין ו/או בניינים ירשמו כבית משותף עם חלוקת אגפים לבניינים ולרוכש לא תהא כל טענה ו/או התנגדות כלפי המוכר או מי מטעמה.
56. הדמיונית הפרויקט ו/או הבניין ו/או הדירה הינם לצורך המחשה בלבד ומפרט המכר בלבד יחייב את המוכר.
57. עומס שימושי במרפסות ובמרפסות גגות מחושב לפי 350 ק"ג למ"ר.
58. התקנת גקוזי וכדומה הינו במקומות המסומנים והמיועדים להתקנת גקוזיים כמצויין בתוכנית המכר הדירתית. גודל הגקוזי הינו בהתאם למידות המצויינות בתוכנית המכר ושמשקל "רטוב כולל רוחצים" של עד 400 ק"ג למ"ר. הקתנת וכדומה הינה רק לאחר התייעצות וקבלת אישורו של הקונסטרוקטור הפרויקט לגודל, דגם ומפרט הגקוזי. הפניה אל קונסטרוקטור החברה תעשה אך ורק ע"י קונסטרוקטור פרטי מטעם הרוכשים אל מול קונסטרוקטור הפרויקט ואינה באחריות המוכרת.
59. גובה הזיכוי ו/או מחירי התוספות הנקובים במפרט כולו, אינם סופיים ואינם כוללים בתוכם את מלוא התוספות העשיות לחול. תמחור תוספות שאינן כוללות בפרט יתבצע באופן פרטני בעת הזמנת שינויים ותוספות (באם יתאפשר) על ידי הרוכש.
60. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או, על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.
61. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.
62. בגין כל אחד מהתשלומים אשר על הרוכש שלם למוכר בהתאם להוראות החוזה המכר אשר חייב בתשלום מס ערך מוסף, ישלם הרוכש, ביחד עם אותו תשלום, מס ערך מוסף בשיעור כפי שהיה מפעם לפעם על פי דין על תשלום כל שהוא אשר על הרוכש לשלם בהתאם להוראות חוזה (לעיל ולהלן "המע"מ") מובהר כי ככל ויהיה שינוי בשיעור המע"מ, סכום הזיכוי ישתנה בהתאם לשינוי שיעור המע"מ בהתאם.

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת המוכר

חתימת הקונה