

מכר מכר

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

מפרט מכר זה נמצא בשלב הכנה בלבד, על מומין המפרט לקרא תוכנו בעיון, למחוק המיותר ולהוסיף הנדרש, הכול לפי בחירתו ואחריותו. (דרישה להסרת אזהרה זו משמעותה, אישור המפרט על תוכנו וכוונתו) מותנה בהיתר בניה, יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון מפרט זה כולל זיכויים - נספח ד'

מחיר למשתכן

שם האתר: טירת הכרמל "מתחם החותרים"

דירה מדגם: D

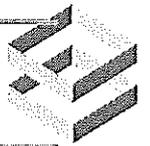
מס' חדרים: 4 חדרים

קומה: 2,3,4,5,6,7

דירה מס': 6,9,12,15,18,21

בניין/מגרש מס': B1 - מגרש 2016

אודור נכסים בע"מ



תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

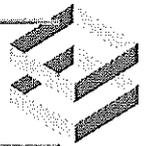
- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
- סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 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: רשימת חדרים וגמורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונויות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כביוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
 - סעיף 7.3: אורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6: תיבות דואר.
 - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
 - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
 - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
 - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים 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 שטחים
- נספח ד' טבלאות זיכויים



שם האתר: "מתחם החותרים" טירת הכרמל

דירה מדגם/מס' חדרים: 4 חדרים / דגם D

דירה מס': 6,9,12,15,18,21

קומה: 2,3,4,5,6,7

מחסן מס': _____

חניה מקורה/ לא מקורה/במתקן מס': _____

בנין/מגרש מס': B1 - 2016

"מפרט מזכר"

לפי חוק המזכר (דירות), התשל"ד - 1974

(תיקון התשס"ח - 2008, ותיקון התשע"ה-2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אודור נכסים בע"מ, ח.פ. 514667559

לבין: _____ ת.ז. _____

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

_____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

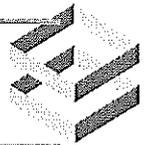
א. פרטי זיהוי

1. ישוב: טירת הכרמל רחוב: _____ בית מס': _____
1.1 במגרש: 2019, גוש מס': 10569, חלק מחלקה מס': 10.
1.2 התכניות החלות במקום: מכ/582/חכ/20/ד/א'
2. בעל הקרקע: רשות הפתוח.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכירה: רשות הפתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: 98 תחילת תקופת החכירה: 30.5.16
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
4. בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח ופינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן זירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, 2 חדרי רחצה (חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים), חדר כביסה*, מרפסת (מרפסת שמש) ביציאה מחדר דיור.
* בכפוף, להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א', ובכפוף להוראות נספח ' בהסכם.

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמפורט בנספח ג' והמחושב 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 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 יכלול את החיפוי.

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

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים;

השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכלול רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל –

1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעיף 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

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

6.1 *מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾: כמפורט בנספח ג' מתוכה *מרפסת השמש מקורה [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא

פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: כמפורט בנספח ג'.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה/במתקן, מס': כמפורט בנספח ג' (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת. ראה גם

הערות מס' 57,58 בנספח ב' "הערות כלליות");

6.3 מחסן בשטח⁽²⁾: כמפורט בנספח ג' (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח⁽³⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾: אין.

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

מסתור כביסה: כמוצג בתכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. *"מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים

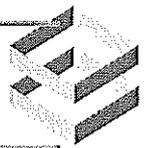
העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבניים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים

במרפסת.

מובהר כי *"מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף

למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על

חשיפת המרפסת לשמש.



* בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד'א', ובכפוף להוראות נספח ' בהסכם המכר.

בהסכם המכר.

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

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

4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

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

סטיות במידות המציגות בתכנית המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ולא 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 ולא במדידה ולא בחישוב השטח ולא 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 תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

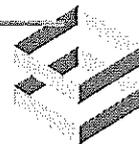
טלפון: 04-8580077 פקס: 04-8580066 כתובת: קרן היסוד 15 טירת הכרמל 39026

דוא"ל: Office1@gordon-ltd.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): רון משולמי מהנדסים בע"מ

טלפון: 03-5600830 פקס: 03-5669498 כתובת: הרכבת 58 תל אביב

דוא"ל: office@ron-eng.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

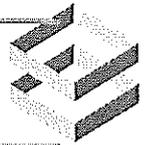
- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. תיאור הבניינים :

- 1.1 3 בניני מגורים : בניין אחד (הידוע בשם B1, בן 8 קומות, 23 יח"ד), בניין שני (הידוע בשם B2, בן 9 קומות, 26 יח"ד), בניין שלישי הנמצא מעל קומת מרתף המיועדת למאגרי מים (הידוע בשם B3, בן 8 קומות, 23 יח"ד), רישום המגרשים במשותף/נפרד, יעשה לפי הוראות המפקח על המקרקעין
- 1.2 בבניינים: 75* דירות למגורים, הכוונה למגורים בלבד;
- (*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מס' 1 - פרוט קומת קרקע וחצר/פיתוח המשותפים למגרשים

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ה')	כינוי או תיאור קומה
מאגר משותף לכלל הבניינים במגרש	בבניין B3: פיר מעלית, חדר מדרגות, מאגר מים, חדרי משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	-1	*מרתף לבניין דגם B3 מגרש 2016
חדר שנאים במגרש	בכל בנין: מגורים, גינות פרטיות, מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, תיבות לרואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. למגרשים: חניות חיצוניות, מיסעות, חצרות משותפות, פתרון אשפה: מוטמנים, צובר גז (לכל מגרש), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	דגם B3, B2, B1 מגרש 2016



פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ה')	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים, חניות חיצוניות, מבואת כניסה (לובי), פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, תיבות לדואר, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3	קרקע	קומת הכניסה לבניין דגם B3, B2, B1
---	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור/ים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומה ראשונה דגם B3, B2, B1
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	3 (בכל קומה)	2-7 2-8*	קומות מגורים דגם B3, B1 *קומות מגורים דגם B2
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מפוחים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	8 9*	גג עליון דגם B3, B1 * גג עליון דגם B2
---	---	---	8 9*	סך הכל קומות למגורים דגם B3, B1 *סך הכל קומות למגורים דגם B2
---	---	---	9 10*	סך הכל קומות בבניין דגם B3, B1 *סך הכל קומות בבניין דגם B2

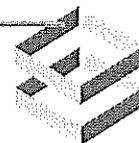
הערות והבהרות:

- (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) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב'.. וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון, 1,0,1,2... וכו'.

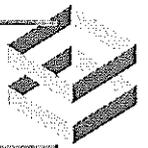
נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



- 1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)
מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס קומת קרקע עד למפלס הגג.
חדרי מדרגות נוספים: אין.
- 1.5 מעליות: יש; מספר המעליות: 1; מספר התחנות לכל מעלית: בניין B3, B1 – 8 תחנות, בניין B2 – 9 תחנות;
מספר נוסעים לכל מעלית: לא יפחת מ-6 נוסעים. מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.
1.6 עמדת שומר: אין.
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 קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרזמיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. בשיטה: לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.
בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה: לפי החלטת היועץ.
- 2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.
בשיטה: לפי החלטת היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה: לפי החלטת היועץ.
- 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 ישראלי מס' 1045: בשיטה: לפי הנחיות היועץ;
- 2.5 קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (איטונג או גבס או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד. עובי: לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045: בשיטה: לפי החלטת היועץ.
- 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 (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר *במרפסות, 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 (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה: לפי הנחיות היועץ.
- 2.8 חדרי מדרגות ראשיים:
- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בניו או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף+טיח וצבע אקרילי עד לגובה תקרה. גמר התקרות הבניות יבוצע בטיח וסייד סינטטי.
- 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טראצו צמנט לבן, בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות לפי החלטת האדריכל. כולל פסים מחוספסים כנגד החלקה.
- ריצוף משטחים: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טראצו צמנט לבן.
- 2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בניו ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת האדריכל.



2.8.5 עליה לגג: דרך חדרי מדרגות (גג ראשי).

* בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד'א', כאמור בנספח י"א בהסכם.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים המבואה הקומתית: חומר: חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן.
עד לגובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח: טיח, גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סינטטי דוגמת פוליסיד, תקרת משנה או תקרה מונמכת.
ריצוף: אבן נסורה או בגרניט פורצלן. סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן.
עד לגובה: לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח: טיח גימור צבע אקרילי עד תקרה ו/או תקרת משנה. גימור תקרה: חומר: טיח + צבע סינטטי דוגמת פוליסיד, תקרת משנה או תקרה מונמכת.
ריצוף: אבן נסורה או בגרניט פורצלן. מידות האריח לא יפחתו מ 0.64 מ"ר
סוג ומידות: לפי עיצוב האדריכל. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל.
פרוזדורים למחסנים: בהתאם להחלטת האדריכל ו/או לפי החלטת החברה. ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11 עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי. גימור תקרה: חומר: טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינטטי

טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או בהתאם להחלטת החברה.

רצפת חניה: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת. גימור רצפת חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף:

חדרים כגון: חדרים טכניים וכו':

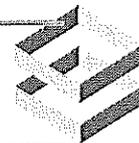
גימור קירות: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חיפוי/ציפוי אחר לפי החלטת האדריכל (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). גימור תקרה: בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב, לפי החלטת האדריכל. גימור רצפה: אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל.
חדר אשפה: אין. פתרון אשפה: מוטמנים ו/או בהתאם לדרישות הרשות.

הערות:

- במרתפים, במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל.
- צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל.
- בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.

2.13 דלת כניסה לבניין: יש, בעל פתיחה חשמלית כולל מחזיר שמן. משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום (ראה סעיף 3.7.8).

תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין והיו בעלות חזית אלומיניום יום לפי תקנת תכנון ובניה ות"י 816 דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש/אין. עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל).



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

2.14 דלתות חדרי מדרגות: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
 דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף: תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל.
 2.15 דלתות לובי קומתי: 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, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
 סוג וכמות: עפ"י החלטת האדריכל/המהנדס ודרישות הרשויות. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומאר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית. 2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.18 תאורה במחסנים דירתיים: הזנה ממערכת החשמל של המחסנים – יחוברו במונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או מונה נפרד לכל מחסן..

2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניינים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניינים סמוכים ולא ימוקמו בבניין וישרתו גם בבניינים 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: כ- 2.60 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.

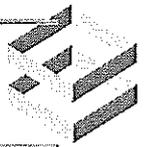
3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגמורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לדיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁴⁾	אין	חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). למעט אזור חלון (באם קיים), באם התנור אינו יחידת BI יבוצע חיפוי תואם בקיר גב/צד הארון מהרצפה לגובה החיפוי שמעל ארון התחתון. ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאילונחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר אמבטיה הורים (צמוד לחדר שינה הורים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾ מעל חיפוי צבע אקרילי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך
			ראה ⁽⁴⁾	---	
חדר שינה	לוחות גבס בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	בהתאם לתקנות פק"ע	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר אמבטיה (כללי)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾ מעל חיפוי צבע אקרילי	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה הדלת ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה ⁽⁴⁾	---	
חדר שירותים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי קירות לא יפחת מגובה 1.5 מ' ב' ראה פרוט בהערות בהמשך.
			ראה ⁽⁴⁾	--	
חדר כביסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
משטח מרוצף / *מרפסת שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח + צבע ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי/לוחות גבס או אחר ⁽¹⁾	טיח. גימור קירות צבע אקרילי. גימור תקרה סיד סינטטי.	קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן) ממצג החברה לבחירת הקונה	אין	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה: (כל התקרות וקירות הפנים יהיו בעל תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים הישראלי).

- (1) חומר קירות: בטון/בלוקי בטון / בלוק תאי (איטונג/אשקלית/בלוקי גבס) או משולב לפי החלטת החברה.
(2) גמר קירות: טיח צמנטי/טיח גבס/טיח תרמי/ בגר/אחר בהתאם לדרישות התקן או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף.

צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.

גמר תקרות: טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס / בגר/אחר / או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בסיד סינטטי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.

- (3) ריצוף: סוג א'. לבחירה בין ארבע סדרות ריצוף (גרניט פורצלן/טרצו / שיש) ו- 3 דוגמאות / גוונים תואמים לדוגמאות, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. גודל 60/60 - ארבע סדרות, גודל 45/45 - ארבע סדרות, גודל 33/33 - ארבע סדרות, שטח האריח הבודד עד 0.36 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה/ שרות ומרפסת/ות. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- ריצוף בחדרי רחצה וחדר כביסה: סוג א' (מיתוך המגוון המפורט מעלה). שתי סדרות ריצוף (גרניט פורצלן/ קרמיקה) ו- 3 דוגמאות / גוונים תואמים לדוגמאות,

לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. גודל כ- 33/33 - שתי סדרות, שטח האריח הבודד עד 0.11 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.

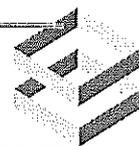
- ריצוף *במרפסת שמש: סוג א' (מיתוך המגוון המפורט מעלה). (גרניט פורצלן/ קרמיקה) ו- 3 דוגמאות / גוונים תואמים לדוגמאות, לפחות שאחת מהן היא בגוון

בהיר - ניטרלי. גודל כ- 33/33 - סדרה אחת, שטח האריח הבודד עד 0.11 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
 (4) חיפוי חדרי רחצה: סוג א'. ארבע סדרות ריצוף (גרניט פורצלן/קרמיקה) ו- 3 דוגמאות / גוונים תואמים לדוגמאות, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
 חיפוי במטבח: סוג א'. ארבע סדרות ריצוף (גרניט פורצלן או קרמיקה) ו- 3 דוגמאות / גוונים תואמים לדוגמאות, לפחות שאחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. שטח האריח הבודד עד 0.18 מ"ר. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה

סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה ולא יפתחו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים – R-9

חדרי רחצה – R-10

רצפת תא מקלחת - R-11

* בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד"א', כאמור בנוסח י"א בהסכם.

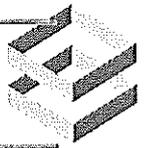
הערות:

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 משמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
 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 המשמרים למטרות תחזוקה.
 ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ולא הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
 פרגולה, קורה/ות – (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ולא בכלל, בתכנית המכר) עץ ולא בטון ולא פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
 שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
 חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
 מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

(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).

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF. עומק הארון כ- 60 ס"מ.



גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף. הארון יכלול יחידות מגרות ברוחב כ- 60 ס"מ לפחות לכל גובה ועומק הארון. ביחידת הפינה יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים/רטיבות. גוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. ציפוי חיפוי: פורמאיקה וידיות מתכת. לבחירת הרוכש מתוך

5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה /או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמאיקה /או מלמין לבחירת הרוכש מתוך 2 סוגים (מהם אחד לבן). מידות אורך הארון*: ראה הערה בהמשך;

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח: ראה נספח ד'.

משטח עבודה: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין). או לחילופין אבן קיסר עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, החשוף, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בעל היקף המשטח. הודעת הקונה בנושא זה תעשה בעת בחירת גוון משטח העבודה. מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו

יהיה בהיר ניטרלי. לוחות

השיש/אבן קיסר בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

* בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד'א', כאמור בנספח י"א בהסכם.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 ארונות אחרים (ציין): יש.

באחד מחדר רחצה: ארון תחתון עץ סנדוויץ/ טרספה, תלוי או מונח, באורך כ- 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס משולב בכיור/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור עפ"י החלטת החברה.

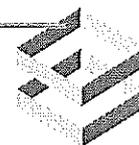
מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ד'.

הערה:

*מידות אורך כללית של ארונות המטבח הינה _____ מטר אורך. החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה. מידת הארונות געשית לאורך הקיר (פינה מחושבת פעמיים באורך הארון). המידה המתקבלת כוללת (ככול שקיימת) הכנה עבור מכשירים חשמליים (למדיח, כיריים, תנור וכיו"ב, למעט מקרר). סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחשבו כסטייה מתיאור זה.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: 2 זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ- 1.60 ס"מ ובתאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ- 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ- 800 ס"מ. לדירות ג/גג (לפי העניין) אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: מחומר העומד בתקן ישראלי מס' 5100, לפי תכנון האדריכל. הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזג/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותרסיסים בדירה (מידות בס"מ של פתחי הבניה החיצוניים המינימליים)

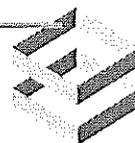
הערה: יתכנו שינויים במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

---		דלתות			חלונות			תרסיסים		
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/כיס/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע.כ./נגר/כיס/חשמלי/אחר)
כניסה	1 ¹	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---	---
	כ-100/210			---						
חדר דיוור	1 ¹	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	1 ¹	אלומ'	פח אלומ' ¹	גלילה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני
	כ-230/215			כ-230/215						
חדר דיוור	---	---	---	1 ¹	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	פח אלומ' ¹	גלילה ידני
	---			כ-120/110			כ-120/110			
מטבח	---	---	---	---	אזור מכני	---	---	---	---	---
	---			---			---			
חדר שינה הורים 1	1	עץ ¹	ציר רגילה	1 ¹	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	פח אלומ' ¹	גלילה ידני
	כ-80/210			כ-120/110			כ-120/110			
חדר שינה 2	1	עץ ¹	ציר רגילה	1 ¹	אלומ' זיגוג כפול	נגרר כ.ע.כ.	1	אלומ'	פח אלומ' ¹	גלילה ידני
	כ-80/210			כ-120/110			כ-120/110			
ממ"ד (משמש כחדר שינה)	1	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	1 ¹	אלומ' מזוגג עפ"י הנחיות הג"א	ציר רגילה	1	אלומ'	פח אלומ' ¹ / עפ"י הנחיות הג"א	בהתאם להנחיות פיקוד העורף
	כ-80/200			כ-100/100			כ-100/100			
כנף פלדה נגד הרץ ורסיסים, הנגררת לכיס.										
ח. אמבטיה הורים	1	עץ ¹ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטי (קיפ)	---	---	---	---
	כ-70/210			כ-60/110			---			
ח. אמבטיה (כללי)	1	עץ ¹ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	אזור מכני	---	---	---	---	---
	כ-80/210			---			---			

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תריסים		חלונות			דלתות			---		
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/ כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	01	ציר רגילה	עץ(א)	1	חדר כביסה
---	---	---	---	---	---	כ-140/110	---	---	כ-80/210	---
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1	מחסן דירת צמוד (ככל שהוצמד)
---	---	---	---	---	---	---	---	---	כ-70/205	---

הערות לטבלה ואחרות:

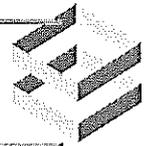
(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

- א. דלת עץ = הכוונה לכנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים"), מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד צירי פייפ כפולים מתכוונים, כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. גמר הדלתות יהיה בצבע/בפורמייקה/ ציפוי חיצוני מתועש עם מנעול וידידות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 : בעל הלבשות פולימרות או עץ כולל פסי אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס- פנוי" וצוהר/ צו- אור.
- אלומ' = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי החלטת האדריכל, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, נגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף בתנועה אנכית, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוף ו/או לפי החלטת החברה).
- ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ג. חלונות, מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. חלון ממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להנחיות פקוד העורף. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריסים עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון פתיחה חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. רשתות: אין. במסילות כל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ד. בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת לקיר חיצוני (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) לרבות במטבח באם פונה למרפסת שרות הסגורה בתריס או חלון, יותקן אוורור מכני (לרפות רפפת כיסוי).

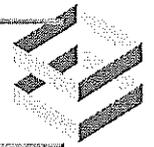
נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל:03-7549500 פקס:03-7549501

Office@udori.co.il



- 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. שלבי תריסים: פלסטיק (p.v.c) או אלומיניום, לפי החלטת המוכרת.
- ו. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל.
- ז. אוורור המחסן (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה ו/או סורג ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- ח. יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. דלת כניסה: דלת פלדה (בתחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רזזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי וניל או צביעה בתנור. גמר וגוון: בהתאם לבחירת המוכרת. משקף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות.
- י. דלת ממ"ד: דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ציפוי וניל, גוון לפי בחירת המוכרת. דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן: לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש (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).
- יא. מכלולי דלתות פנים: דלתות ציר רגילות לפי תקן ישראלי מס' 23. כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכוונים בחדרי אמבטיה/מקלחת מנעול דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר מזוגג בכנף הדלת. גמר הדלתות יהיה בצבע או פפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת לפי תקן 23 כולל הלבשות, פולימרי או עץ כולל פס אטימה, בגמר וגוון תואם לדלת. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר מזוגג בכנף הדלת. גוון: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיצגו על ידי החברה ו/או הספקים שיבחרו על ידה.
- יב. פתח חילוף- בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יג. 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 שתקינותו 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 בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- 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.



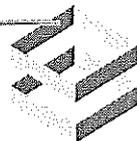
3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה
(ראה גם הערות לאחר טבלה זו)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר אמבטיה הורים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר שירותים	חדר כביסה	אחר
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מדידת (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	אין	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מדידת (בס"מ)	---	40/50 -	ארון תחתון 80 ס"מ	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	אין	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---	---
כיור לנטילת ידיים	מדידת (בס"מ)	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש	---	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה ^(ב)	מדידת (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	---	---
	סוג	---	א'	א'	---	---	---
	זיכוי ש	---	אין	אין	---	---	---
אמבט/ מקלחת	מדידת (בס"מ)	---	בהתאם לסעיף 17א	70/170 אמבטיה	---	---	---
	סוג	---	ריצוף משופע לניקוז (מקלחת)	א' אמבטיה אקרילית/פח מצופה אמיל	---	---	---
	זיכוי ש	---	אין	אין	---	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---	---
	זיכוי ש	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר אמבטיה הזרים	חדר אמבטיה (כללי)	חדר שירותים	חדר כביסה	אחר
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	רב דרך	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	*כמפורט בנספח ד' (טבלת זיכויים)	---	---	---
סוללה למים קרים	דגם	---	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---	---
	זיכוי ש"	---	---	---	---	---	---
הכנה למכונת כביסה, כולל לחיבור מים ולניקוז							
---	---	---	---	---	---	יש	---
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.							
---	---	---	---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים ההכנה כוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח							
---	---	יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)							
---	---	אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)							
---	---	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים (הכנה)							
---	---	אין	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח לבחירת הקונה קערה בודדת במידות כ-60/40 ס"מ או כפולה כ-80/46 ס"מ, חומר: חרס/ סילי קוורץ/ קוורץ גרניט/ נירוסטה עפ"י החלטת החברה. התקנה: תחתונה של כיור (ע"ג תושבות ביחידת כיור המטבח). כיור רחצה: חרס. תוצרת לפי בחירת החברה, במידות כ-40/50 ס"מ. כיור נטילת ידיים: חרס.

(ב) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: מונבלוק דו כמותי, חרס. תוצרת לפי החלטת החברה. כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח בעל צירי נירוסטה. ומיכל הדה חרס דו כמותי ע"פ תקן 1385

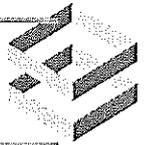
(ג) סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים). לקערת מטבח: דגם: מיקס פרח/מערבל, ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ, ציפוי כרום ניקל יוצגו לפחות 3 סדרות לבחירה (אחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה).

(ד) סוללה למים קרים/חמים, לכיור/ רחצה (כולל חסכמים): דגם: מיקס פרח/מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי כולל חסכמים, עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ, ציפוי כרום ניקל יוצגו

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



לפחות 3 סדרות לבחירה (אחת מהן תוצרת הארץ ככל שישנה) ועומדת בתקן 1385. לציור נטילת ידיים: חרס. דגם פרח למים קרים בלבד.

(ה) סוללה למים קרים/חמים: בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפופץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מתכווץ, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

(ו) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ז) גוון הקבועות: לבן.

(ח) הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.

(ט) מידות: בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.

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

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

(יב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה) - בהתאם לבחירת החברה.

(יג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.

פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

מערביל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.

רב-דרך (אונטרפופץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפייט ברז ו/או שניהם.

(יד) 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.

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

שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת

המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

(יז) ככל שמיקום הכיירים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיירים 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, בקירות 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, צמוד לתקרת חדר אמבטיה /או במסדרון /או אחר, או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ניקוז המאייד לחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מיקום ההכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי

"עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר,

או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתכנית.

בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2 **חימום מים:** אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולרית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד). כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה מערכת סולרית תותקן בהתאם להוראות כול דין. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או המפורט להלן

מיקום הדוד: במקום מוסתר אך נגיש כגון, במרפסת השרות או בסמוך לה או חלל מסתור כביסה או על גג המבנה או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

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

3.6.4 **ברז "דלי":** אין. בדירות גן-יש. ברז אחד, ביציאה לחצר.

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.

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקודון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקודון 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.

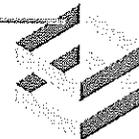
טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו)

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר זיור ופינת אוכל	מטבח	שירותי אורחים	פרחזור	חדר שינה הורים	חדר שינה	ממ"ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	חדר כביסה	*מרפסת שמש	מסתור כביסה	מחסן (ככל שהוצמד)
1.א.		1	2	1	---	2 (מחליף)	1 (מחליף)	1	1 לפי הנוחיות פיקוד העורף	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	1 מוגן	---	1
2.א.															
3.א.															
מחיר זיכוי בלבד: ראה נספח ד' (מותנה במספר הנקודות המינימליות הנדרשות עפ"י התקן)															

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיוור ופית אכל	מטבח	אורחים	פרחזר	חדר שינה הורים	חדר שינה מל'ד	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	חדר כביסה	*מרפסת שמש	מסתור כביסה	מחסן (ככל שהוצמד)
4.א	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
1.ב	ב. בית תקע מאור	1	3	1 כפול 1 (לאוורור מכני)	---	1	4(2) לדי (המיטה)	3	3	1 מוגן	1 מוגן	---	---	1
2.ב	זינוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
3.ב	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
4.ב	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
1.ג	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.ג	זינוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
3.ג	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
4.ג	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
1.ד	ד. נקודת טלויזיה בכבלים	---	1	---	---	---	1	1	1	---	---	---	---	---
3.ד	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
4.ד	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
1.ה	ה. בית תקע מעגל נפרד	---	1 למזגן	3 למדיח, תנור ומקרר, 1 תלת פאזי לכיריים	---	1	1	1	1	1 למיזוג אוויר 1 לתנור חימום	2 (מוגן מים) למכונת כביסה ומייבש	---	1 (פקט למזגן במסתור)	---
2.ה	זינוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)													
3.ה	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)													

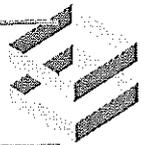
נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il

או.דו.ר מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוטי תכנון



מיקום	מספר	מיקום														
															מספר	מספר
4.ה																תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
1.ו																1. בית תקע דרגת הגנה IP44
2.ו																זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
3.ו																שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
4.ו																תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
1.ז																ז. נקודת טלפון חוץ.
3.ז																שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
4.ז																תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
1.ח																ח. נקודת טלפון פנים מערכת אינטרקום
3.ח																שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
4.ח																תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
1.ט																ט. אחר 1 חיבור לתריס חשמלי
3.ט																שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)
4.ט																תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש"ח)

* בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד"א, כאמור בנספח י"א בהסכם.

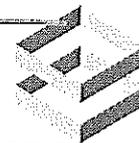
הערות לטבלה ואחרות

- (א) נקודת מאור קיר/ תקרה = נקודה לתאורה על התקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, (יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
- (ג) בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים: שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל (יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



א.ודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

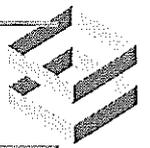
- (ד) נקודת מאור הדלקה כפולה= תיאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ה) בית תקע מעגל נפרד = "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר= בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)= נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד לנקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי, 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים הכל כנדרש על פי כל דין. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפוניה/אינטרנט.
- (ח) נקודת טלפון פנים (אינטרקום)= נקודה הכוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום.
- (ט) "אחר"= לפי דרישת הרשויות ו/או הנחיות המתכננים.
- (י) "הכנה"= באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (יא) מחליף= נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) בדירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדיריתית. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדיריתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבר לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/מבואת הכניסה במקום נגיש. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- (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 צויין 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 שרוולים (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, לפי דרישות הת".
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש כולל שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות (לצורך הרחבה בעתיד)
מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש.
שעון שבת: יש, לדוד חשמל.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הקונה).
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (כוללת פעמון ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין יש למקם נקודת אינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים).
- 3.7.9 מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלויזיה רב ערוצית
(ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין
אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה
מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



- אודור חלל המחויב באודור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין; הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או מיקום 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 למיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא "הצמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח כבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום הטרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיו בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעברה/המעבים.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 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 (בחדרי רחצה).
- 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, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. (ככל שימצא גלאי במיקום שבו ירצה הרוכש להתקין מערכות מזוג אוויר והנמכת תקרה מתחייב הרוכש להתאים מיקום וגובה הגלאי).
- 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 בתכנית המכר, ו/או שיוסומו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

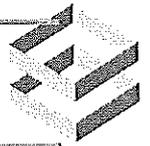
6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1 חניה
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (מקורה/לא מקורה/במתקן) במגרש, 2016 לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש/ים; חניות במרתף חניה. מספר מרתפי חניה: אין חניות במקום אחר (לפרט): בפיתוח בקומת קרקע;
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה. מיקום: כמצוין בתכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב), אחר ו/או משולב, לפי הנחיות האדריכל.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: מקורה/לא מקורה/במתקן, לפי ההסכם (צמודות לדירה) מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש / אין. פתיחה: בשיטה, לפי החלטת החברה.

- 6.2 פיתוח המגרש
- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר /ואו משולב לפי תכנית האדריכל.
 - 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר /ואו משולב לפי תכנית האדריכל.
 - 6.2.3 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח).
 - 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, כולל ראש מערכת ממוחשב.
 - 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש.
 - 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: אין.
 - 6.2.7 משטח מרוצף (בשטח לפחות 7 מ"ר), בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש.
 - 6.2.8 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו /ואו בטון /ואו אבן לקט /ואו מסלעות /ואו אבן נסורה /ואו מתכת, /ואו רשת /ואו משולב. גובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
 - 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת- קרקעי (במגרש), בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה /ואו עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות. ככל שיונתקן גלאי בתקרת הפרוזדור, חובה על הקונה להתאים גובה הגלאי לתקרה מונמכת ככל שזו תעשה על ידו.

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 אזור מואלץ במרתפי חניה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

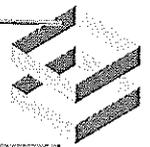
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.

7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין.

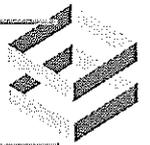
נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



- 7.6 תיבות דואר: משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית/נפרד / התקנה על הקיר / חדר לדואר. 1 לכל דירה.
מיקום: בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.
- 7.7 מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגרי מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), וכו'. מיקום וכמות: לפי תכנית המתכננים והיועצים.
* כל זאת בהתאם לתכנון היועצים ודרישות כיבוי אש.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי למגרש: יש; מונה מים נפרד לחצר: יש.
- 8.2 חיבור לביוזב 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 בחדר אשפה: אין.
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף:
- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): 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): 1.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1.
- 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, ו/או משאבות סחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכנית 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.

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: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

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

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת 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:

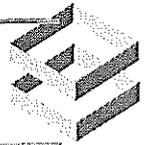
יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



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 שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

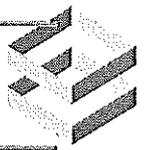
- 9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):
- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
 - א. מקומות החניה בקומת הקרקע שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים.
 - ב. המחסנים בקומת הקרקע/ 1 יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה ושל בעלי הזכויות בבניינים הנוספים, וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
 - ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).
 - ד. חדר השנאים מוצא מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

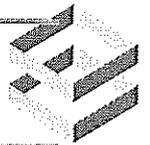
נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות שטחים
נספח ד' טבלאות זיכויים



נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יוצרו 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 ינתנו 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 ⁽¹⁾ תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

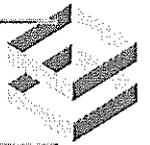
⁽¹⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידיו התכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית /או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).



נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. 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 שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסינוג 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 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. באדניות בניויות (באם יהיו), אין לשתול צמחייה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מיכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
12. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
13. 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. ואורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, * במרפסות, בגגות מרופפים וחצרות, 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.
14. 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.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים ביזוג קבוע, קירות מסך, תלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה וביצוע מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
17. 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.
18. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים * ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הגחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
20. 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.



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

21. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
22. 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.
23. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/ות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.
24. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: הסכם המכר, מפרט המכר, ותכניות המכר. תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.
25. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים 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 בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
26. 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 התכנית 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.

הערות כלליות לדירה

27. 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.
28. 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.
29. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין שינוי דיירים. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
30. 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.
31. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
32. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
33. 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 המתקן/ים.
34. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיפוי 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.
35. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תיאורה, מתזים וכו').
36. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
37. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
38. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
39. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בניה מתקדמים, או בשלבי סיום הבניה, 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

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתכניות המכר.
40. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
41. 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.
42. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לקונה הדירה מערכות כגון: מזגן, טווח אשפה, כלים חשמליים, ריהוט וכו', הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
43. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
44. 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.
45. 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.
46. 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.
47. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אוויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
48. הקונה/ים מצהיר שהובא לידיעתו כי כל שינוי או שדרוג ששולמה תמורתם לחברה/ לקבלן (במסגרת "שינוי 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.

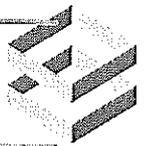
הערות כלליות למגרש ולפיתוח

49. 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.
50. 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.
51. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתוזזות 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.
52. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
53. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
54. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
55. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימיני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
56. בנוסף חל איסור חמור להתקין כל מתקן המופעל בגז פחמימיני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

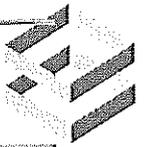
נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



57. מכפיל חניה: ככל שהרוכש קונה במסגרת הממכר חנייה/חניות במתקן מכפיל חנייה מכאניים, לרבות דמוי מעלית, דמוי פיגום ומכל סוג, צורה, מידות ואופן שימוש שהוא המאושר ע"י הרשויות המוסמכות (להלן: "המתקן"), יחולו ההסדרים הבאים: הרוכש מתחייב על כללי בטיחות בעת השימוש במתקן ו/או בחנייה/חניות, אשר ימסרו ע"י היצרן, לרבות הורדת הנוסעים טרם עליה למתקן. הרוכש יהיה אחראי למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו, לכל הקשור בשימוש והפעלת המתקן, והכל על חשבון. והיה והרוכש קונה חנייה אחת במסגרת המתקן כאמור, ידוע לו כי החניות הנוספות במתקן יימכרו ע"י החברה לבעלי זכות נוספים, ויחולו ההסדרים הבאים: האחריות למתקן, לתחזוקתו, לתקינותו, לשלמותו ולכל הקשור והנובע מהשימוש ותפעולו תחול על כל בעלי הזכויות במתקן ועל חשבונם, בחלקים שונים, בעלי הזכות מחויבים, האחד כלפי האחרים, לעשות שימוש במתקן באופן שלא יגרם כל הפרעה למשתמש אחר ולחברה לא תהא כל אחריות ו/או מחויבות בקשר עם האמור. הזכויות במכפיל חניה יוענקו לרוכש בדרך של הצמדה או בכל דרך אחרת לפי שיקול החברה, שתאושר ע"י המפקח על רישום הבתים המשותפים או כל רשות רלוונטית אחרת. החברה תהא רשאית לכלול בתקנות הבית המשותף הוראות המסדירות את זכויות השימוש במתקן זאת אחריות הרוכש בקשר עימו.
58. בנוסף, מידות עמדת החניה במתקני מכפילי החניה יקבעו ע"י היצרן. למניעת ספק יודגש כי מתקני החניה אינם מתאימים לרכב גבוה לרבות ג'יפ, מסחריות וכו'.
59. 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.
60. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתכנית, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.
61. בהסכם.
- * בכפוף להיתר בניה ולאישור תוספת שטח למרפסות בהתאם לעדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד'א', כאמור בנוספח י"א בהסכם.



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

נספח ג' – טבלאות ריכוז שטחים

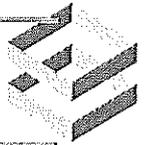
שם הפרויקט	היזם	תאריך
טירת הכרמל "מתחם החותרים" - בניין B1	אודור נכסים בע"מ	05.07.17

שטח מסומן	מס' שטח	מיקומה	ריגול/כפול	מס' חניה	מס' חניה	שטח אחוז צמוד או המעטפת את היזרה באופן בלתי תלוי		שטח מקורה	מרכסת שטח		שטח היזרה ב"ר	מס' חדרים	סוג הטיפו	קומה	מספר דירה
						תואר	השטח במ"ר		שטח לא מקורה	שטח ל"מקורה					
4.2	1		כפול			תצר צמודה	86.0				126.2	4	A	קרקע	1
4.0	2		כפול			תצר צמודה	171.0				116.2	4	B	קרקע	2
4.6	3		כפול			תצר צמודה	149				115.2	4	C	קרקע	3
7.4	4		כפול								116.2	4	B	1	4
6.5	5		כפול								115.0	4	C	1	5
6.3	6		כפול								144.8	4	D	2	6
3.6	7		כפול								116.2	4	B	2	7
3.6	8		יחיד								115.2	4	C	2	8
4.0	9		כפול								144.8	4	D	3	9
6.0	10		יחיד								116.2	4	B	3	10
5.9	11		יחיד								115.2	4	C	3	11
5.9	12		כפול								144.8	4	D	4	12
6.2	13		יחיד								116.2	4	B	4	13
3.4	14		יחיד								115.2	4	C	4	14
3.2	15		כפול								144.8	4	D	5	15
3.9	16		יחיד								116.2	4	B	5	16
5.4	17		יחיד								115.2	4	C	5	17
3.5	18		כפול								144.8	4	D	6	18
3.7	19		יחיד								116.2	4	B	6	19
3.8	20		יחיד								115.2	4	C	6	20
3.6	21		כפול								144.8	4	D	7	21
3.6	22		יחיד								77.8	3	E	7	22
8.5	23		יחיד								76.8	3	F	7	23

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



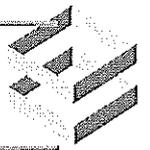
ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על רשימת הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
 - א. ארון המטבח.
 - ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
 - ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת).
 - ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים למדד הידוע בעת חתימת החוזה.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו / אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו יימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך, אך לא יאוחר מ: 4 חודשים מיום חתימת החוזה.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. במידה והדייר ניצל את זיכויי הפריטים מרשימת הזיכויים (כמפורט בהמשך נספח ד') עליהם ניתן להזדכות, התקנתם תתאפשר לאחר מסירת הדירה, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית של הרוכש.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" לעניין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר.
8. בחירת הפריטים כגון: ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים, ברזים וכו' יבוצעו במשרדי האתר עד לתאריך: 2 חודשים מיום חתימת החוזה.
10. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

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



נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח וחיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	1	6500		
3.3.3	זיכוי ארון רחצה (בחדר רחצה כולל כיור אינטגרלי, ברז לכיור), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	1	1000		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	זיכוי סוללת ברז לכיור מטבח לפי התיאור במפרט המכר (במידה ודייר הזדכה על ארונות המטבח, לא יבוצע זיכוי נוסף).	קומפלט	פריט	100		
3.6	זיכוי סוללת ברז לכיור רחצה לפי התיאור במפרט המכר (במידה ודייר הזדכה על ארון הרחצה, לא יבוצע זיכוי נוסף).	קומפלט	פריט	80		
3.6	זיכוי סוללת ברז לאמבטיה לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	80		
3.6	זיכוי סוללת ברז למקלחת לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	1		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

נושא: חשמל/ תקשורת

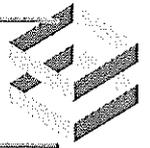
סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7	נקודת מאור קיר/ תקרה	קומפלט	פריט	1		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף)	קומפלט	פריט	1		
3.7	בית תקע מאור	קומפלט	פריט	1		
3.7	נקודת מאור הדלקה כפולה	קומפלט	פריט	1		
3.7	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים	קומפלט	פריט	1		
3.7	בית תקע מעגל נפרד	קומפלט	פריט	1		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן)	קומפלט	פריט	1		
3.7	בית תקע דרגת הגנה IP44	קומפלט	פריט	1		
3.7	נקודת טלפון חוץ	עבודה	פריט	1		
3.7	נקודת כח	קומפלט	פריט	1		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל, * מותנה במספר נקודות מינימליות הנדרשות עפ"י התקן).

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il



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

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

נושא: זיכוי דלת וונטה מרפסת שירות

לפנים משורת הדין ניתן לבטל את הדלת והוונטה הממוקמים בין המקלחת למרפסת השירות, גימור דופן הקיר במעבר בין המרפסת שירות למקלחת יהיה כדוגמת קיר המקלחת (קרמיקה/גרנית).

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.5	זיכוי לדלת פנים בין מרפסת השירות למקלחת	קומפלט	1	0		
3.5	זיכוי לוונטה במקלחת הצמודה למרפסת השירות	קומפלט	1	0		

(* הזיכוי כולל את כל החומרים והעבודות הכרוכים בהרכבת הפריט הנ"ל).

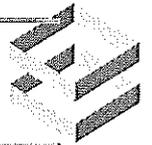
נושא: סגירת חדר נוסף בדירה טיפוס D בבניינים b1 עד b7

לרוכש דירה מטיפוס D בכפוף לאישור החברה יש אפשרות לתחום חדר נוסף ללא תוספת תשלום, גימור החדר יהיה בהתאם להוראות מפרט זה לחדר שינה, סגירת החדר תהיה בהתאם לתוכנית המוצרפת לחוזה D-1. ידוע לרוכש כי לא יתבצעו שינויים נוספים בדירה כתוצאה מהוספת החדר, כדוגמת אורך ארון המטבח ו/או תוספת שרותי אורחים.

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
דירה מטיפוס D	תוספת קירות ודלת בהתאם למפרט לתחום חדר נוסף בהתאם לתוכנית דירה D-1.	קומפלט	1	0		
3.7.2	תוספת חשמל ותקשורת בחדר בהתאם להוראות המפרט לחדר שינה.	קומפלט	1	0		

(* אלו התוספות היחידות הנובעות מתיחום החדר הנוסף).

במידה והרוכש מעוניין בתיחום החדר הנוסף עליו להחליט ולתחום על כך במועד חתימת החוזה, במקרה זה תוכנית המכר לדירה הינה מטיפוס D-1. במידה ובחר הרוכש לא לתחום חדר נוסף תוכנית הדירה מטיפוס D.



אודור מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אנו הרוכשים מבקשים לתחום חדר נוסף בדירה בהתאם לתוכנית D-1 ובכפוף לכתוב מעלה, ידוע לנו כי תוספת זאת הינה לפני משורת הדין ובנוסף למפרט המחייב של משרד השיכון.

חתימת הרוכשים על סגירת החדר הנוסף:

חתימת נציג היזם:

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אודור נכסים בע"מ, בר כוכבא 4 בני ברק טל: 03-7549500 פקס: 03-7549501

Office@udori.co.il