מותנה בהיתר בניה
יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מפרט מכר

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

מחיר למשתכן

שם האתר:	נאות שמיר, יבנה
דירה מדגם:	_____
מס חדרים:	_____
קומה:	_____
דירה מס':	_____
בניין:	(C)3 (B)2 (A)1

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

מסמך זה נבדק ע"י חברת הבקרה ואושר לפרסום, בכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים ואין בכותרו של אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם
חתימה: _____ תאריך: 30/04/18

גינדי גרדנס בע"מ

תאריך: 24.04.18

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

שם האתר: נאות שמיר, יבנה.

דירה מדגם: ___

מס' חדרים: ___

דירה מס': ___

קומה: ___

מחסן מס': ___

חניה מס': ___

בניין מס': ___

"מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה–2015

בעניין חיובים וזיכויים שונים)

(טופס המפרט כולל התאמות והבהרות אשר נוספו ע"י המוכר המותאמים לדירה ו/או לבניין ו/או לפרויקט)

נספח לחוזה בין: גינדי גרדנס בע"מ. (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת.ז** _____

_____ **ת.ז** _____ (להלן **"הרוכש/ים"** או **"הקונה/ים"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** יבנה **רחוב:** _____ **בית מס':** _____

1.1 **גוש מס':** 3515 **חלקות מס':** 15,20,23,21,13,10 **מגרש:** 101, בניינים 1,2, **מגרש:** 201, בניין 3

1.2 **לחילופין כאשר אין פרצלציה:**

התכנית המפורטת מס': יב-1/255 או כל תכנית אחרת שתחול על המקרקעין.

2. **בעל הקרקע:** רשות הפיתוח.

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

2.1 **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל (רמ"י).

2.2 **תקופת החכירה:** 98 שנים. **תחילת תקופת החכירה:** 13.02.2017

1 במועד עריכת מפרט זה, תכנון הרחובות טרם בוצע ע"י הרשות המקומית, לכן פרטי הרחוב ומספר הבית ישתנו ו/או יושלמו במועד מאוחר למועד חתימת מפרט זה בהתאם לתכנון הרחובות כאמור.

אשד-טל אסף
גבנון פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. תיאור הדירות:

בניין	קומה	דגם/מס חדרים	תיאור הדירה
(C)3 (B)2 (A)1	קרקע	דירת 3 חדרים	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת שירות, רחבה מרוצפת וחצר.
		דירת 4 חדרים	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, רחבה מרוצפת וחצר.
	1-7	דירת 3 חדרים	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת שירות, מרפסת שמש.
		דירת 4 חדרים	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש.
	2-7	דירת 6 חדרים	כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש.
	8-9 (דופלקס)	דירת 4 חדרים	**מפלס כניסה:** מבואת כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (מקלחת), גרם מדרגות פנימי, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור). **מפלס עליון:** פרוזדור, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת שמש (חדר שינה).
		דירת 6 חדרים	**מפלס כניסה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), גרם מדרגות פנימי, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור). **מפלס עליון:** פרוזדור, 2 חדרי שינה, חדר רחצה נוסף (מקלחת), מרפסת שמש.
		דירת 7 חדרים	**מפלס כניסה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, חדר שינה הורים, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), גרם מדרגות פנימי, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור). **מפלס עליון:** חדר שינה, חדר ארונות, חדר רחצה נוסף (מקלחת), מרפסת שמש.
(B)2 (A)1	8-9 (דופלקס)	דירת 7 חדרים	**מפלס כניסה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), גרם מדרגות פנימי, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור). **מפלס עליון:** פרוזדור, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי (מקלחת), מרפסת שמש.
(C)3	8-9 (דופלקס)	דירת 6 חדרים	**מפלס כניסה:** כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), גרם מדרגות פנימי, מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור). **מפלס עליון:** מבואת מדרגות פנים, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי (מקלחת), מרפסת שמש.

נספחים א', ב', ג'

אשד-טל אסף
30. 04. 2018
מאושר

5. **שטח הדירה**

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

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

לעניין זה –

(1) **"קיר חוץ"** – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת.

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

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

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

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

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

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

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

6.1 **מרפסת שמש (הערה 1)בשטח:** כמצוין בתכנית המכר. **מתוכה מרפסת השמש מקורה** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד]**, בשטח**: כמפורט בתכנית המכר.

6.2 **חניה בשטח של כ:**[1] כמסומן בתוכניות המכר וכלול בשטח כאמור בסעיף 6.7 (ככל שנרכש/ו חניה/יות, יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן דירתי**[2] **(הערה 2) בשטח:** אין. במידה ויירכש מחסן הדבר יצוין בהסכם המכר ויסומן בתכנית המכר.

6.4 **מרתף דירתי (הערה 3) בשטח:** אין.

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.

6.6 **בקומת הקרקע יש דירות גן**[3]**.** שטח החצר המוצמדת לדירה (הערה 4) היא לפי תכנית המכר. החצר כולה או חלקה נמצאת מעל מרתף חניה. עומק המילוי המינימאלי 30 ס"מ טוף ו/או פרלייט.

על הרוכש להקפיד שלא לפגוע האיטום החניון ולאפשר תיקונים המערכות משותפות (אם יש) שעוברות בחצר הפרטית.

הרוכש מודע לכך שבחצר הפרטית תהינה שוחות ביוב וניקוז במיקום שיקבע ע"י מהנדס האינסטלציה.

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

חניה/חצר/מדרגות, מסתור כביסה בשטח: כמסומן בתכניות המכר.

---

[1] ידוע לקונה כי על פי תכנון החניות בבניין ו/או בפרויקט , ייתכן כי פתיחת דלתות כלי רכב עשויה לגרום לחדירה לתחום חנייה סמוכה (לרבות לתחום החנייה שתוצמד לדירת הקונה) ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר עם האמור.

[2] הפירוט מתייחס למחסן דירתי מוצמד, הממוקם מחוץ לגבולות מצולע המגדיר שטח הדירה, המשמש את הדירה באופן בלעדי.

[3] מובהר כי אין באמור בכדי לחייב את החברה להצמיד את השטח הנ"ל לדירה ו/או לרשום אותו בכל דרך שהיא , אם בכלל. כל הצמדה ו/או רישום כאמור, ככל שתבחר החברה לבצעו , ייערך בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ועפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

הערות לחישובי השטחים:

1. "**מרפסת שמש**" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה [4]הגובלים במרפסת.

   מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מובהר כי מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבנייה ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.

2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת [5]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 גינה כולל**[6], את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות:**

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

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין השטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בהערה 4 לעיל בקשר עם סעיף 6.6 לעיל .

סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח גינה), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (הגדרת אביזרים כוללת בין היתר אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות וכו').

(ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (עפ"י דרישת הרשויות ו/או עפ"י , תקנות התכנון והבניה ו/או עפ"י תקנים ישראליים ו/או עפ"י כל דין 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.

---

[4] "פנים החיצונים של קיר חוץ או המעקה" בסעיף זה כמשמעותו של "פניו החיצוניים של קיר חוץ" בסעיף 5(א)(2) בפרק א' במפרט זה

[5] "דירה אחרת" לרבות השטחים הצמודים אליה, למעט מחסן המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין.
ככל ולדירה מוצמדת גינה, מובהר בזאת כי אין לחברה התחייבות לספק גינון לאותה גינה ו/או מערכת השקיה ו/או הכנות מיוחדות בנוגע לסוג האדמה וכו', אלא מדובר בהצמדת שטח הגינה בלבד

[6] שטח הגינה המפורט בתכנית המכר כפוף לשינויים עפ"י דרישות הרשויות ו/או יועצי המוכר. מובהר כי בשטח הגינה עשויים להיכלל גם שטחים מרוצפים ו/או שבילים, לפי שיקול דעת החברה. שטח הגינה מתייחס לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה. בשטח הגינה ייתכן מעבר ומיקום של מערכות משותפות של הבניין כדוגמת קווים ושוחות ביוב וניקוז, קווי חשמל או בזק, פילרים וכדומה. הרוכש מתחייב לנגישות לטיפול ותיקונים במערכות אלה במידה שיהיה צורך בכך.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

8. **שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "**האדריכל**"): אלתרמן שפריי אדריכלים.

טלפון: 03-5444004 **פקס**: 03-5444344 **כתובת**: איסרליש 22 תל אביב.

דוא"ל: mail@al-sp.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): י. דוד מהנדסים בע"מ.

טלפון: 03-5328856 **פקס**: 03-5328867 **כתובת**: גוש עציון 7 גבעת שמואל.

דוא"ל:Israel@davideng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

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

1. **תיאור הבניין**[7]

1.1 בניין מגורים "גבוה" אחד מתוך שלשה בניינים (בניינים "1,2" זהים, בניין "3" דומה), הנמצאים מעל קומת מרתף תת-קרקעית משותפת לשלושתם. הבניינים יבנו בשלבים או במקביל לפי החלטת החברה, וירשמו כבית משותף אחד רב-אגפי.

1.2 **בבניינים 1,2**: 44 דירות למגורים (בכל בניין); בבניין, דירות(*),הכוונה למגורים בלבד[8];

1.3 **בבניין 3**: 45 דירות למגורים (בבניין); בבניין, דירות(*),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.**

[7] ייתכנו שינויים במספר הקומות בבניין, מיקומן היחסי של הקומות בבניין ומספר הדירות בקומה ו/או בבניין, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה עקב בקשה להקלה ו/או דרישת רשויות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם, לרבות באופן שמרתף החניה יהא משותף עם בניינים סמוכים ו/או אחרים ו/או עם מגרשים סמוכים ו/או אחרים.

[8] ככל שיהיו בבניין דירות שלא למגורים (מחסנים) ,ייתכנו שינויים במיקום בכמות, במיקום ובגודל המחסנים בהתאם להחלטת החברה . החברה רשאית להוסיף מחסנים ו/או לבטל מחסנים בהתאם להתקדמות התכנון על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. החברה זכאית כי כל ו/או חלק מהמחסנים יירשמו כיחידות עצמאיות ויקבלו מספרי יחידות נפרדים שאז הם יוסיפו על מספר הדירות בבניין

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

1.3 **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה[9]**

מרתף משותף ומתחת ל-3 הבניינים

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת מרתף משותפת לשלושת הבניינים	-1	---	**כללי:** חניות (לרכבים, אופנועים ואופניים), מיסעות, מעברים, מאגר מים וחדר משאבות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. **בניין 1:** מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר חשמל, חדרי מגופים (למערכות פנאומטיות לפינוי אשפה), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. **בניין 2:** מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר חשמל, חדרי מגופים (למערכות פנאומטיות לפינוי אשפה), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. **בניין 3:** מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר לרווחת הדיירים, חדר עגלות/אופניים, חדר חשמל, חדרי מגופים (למערכות פנאומטיות לפינוי אשפה), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	יתכן ומערכות שונות הממוקמות בבניין ישרתו גם בניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין/ים סמוכים וישרתו הבניין.

בניינים 1(A) 2(B) 3(C)

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
בניינים 1,2 קומת הכניסה לבניין	קרקע	4	מגורים, מבואת כניסה (לובי, בחלל כפול), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, חדר לרווחת הדיירים, חדר עגלות/אופניים, מחסנים, השלכת אשפה (שוט), חדר טכני, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	חניות חיצוניות בפיתוח. צוברי גז בפיתוח.
בניין 3 קומת הכניסה לבניין	קרקע	5	מבואת כניסה (לובי), מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, חדר השלכת אשפה (שוט).	חניות חיצוניות בפיתוח. צוברי גז בפיתוח.
1,2,3 קומת מגורים ראשונה	1	5	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מצנח אשפה (שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	

[9] מבלי לגרוע מהוראות מפרט זה ו/או הסכם המכר, המפורט בטבלה זו לעניין פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה, כפוף להוראות הסכם המכר.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי התכנון

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין (ד)	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
1,2,3 קומות מגורים	2-7	5 (בכל קומה)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מצנח אשפה (שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
1,2,3 קומת מגורים דופלקס חלק תחתון	8	5 דופלקס	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור, מעליות, חדר מדרגות, מצנח אשפה (שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	הכניסה לדירות מקומה 8
1,2,3 קומת מגורים דופלקס חלק עליון	9		מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מצנח אשפה (שוט), מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
1,2,3 גג עליון (ראשי)	---	---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
1,2,3 סך הכל קומות למגורים	10	---	---	---
1,2,3 סך הכל קומות בבניין	11	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		

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 .

1.4 **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים)**

מספר חדרי המדרגות בכל בניין: 1; **אפיון כל חדר מדרגות**: מקורה ממפלס קומת מרתף עד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות**: יש; **מספר המעליות בכל בניין**: 2; **מספר התחנות לכל מעלית**: 10

מספר נוסעים לכל מעלית בכל בניין: 6,6. **מנגנון פיקוד שבת**(*): יש. במעלית באחת בלבד בכל בניין.

1.6 **עמדת שומר**: אין.

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

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר בכל בניין:**

2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.

2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

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.
גימור תקרה: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

2.4 **גגות הבניין: חומר:** בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.
שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 **קירות חוץ:** מתועשת בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול לפי החלטת האדריכל והנחיות מהנדס השלד.
עובי: לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 **גימור קירות חוץ:**

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, ו/או חיפוי קשיח דוגמת קרמיקה. הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים;

2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות: חומר:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.

2.8 **חדר מדרגות ראשי בכל בניין:**

2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;

2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח (2 שכבות), או טיח גבס או לוחות גבס, גימור בצבע אקרילי עד תקרה. חיפוי בשיפולים+ צבע אקרילי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
עד לגובה: תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח 2 שכבות, או טיח גבס, גימור מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2.8.3 **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (הפודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה, הכל בהתאם לת"י 2279.

2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי תכנון האדריכל, בהתאם לת"י 1142 (כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף) באם לא נקבע אחרת מעקה אלומניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק") עד לתקרה.
גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי ("בעל תו תקן ירוק") לפי תכנון האדריכל.
ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן, לפי בחירת החברה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית בכל בניין:**

גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או קרמיקה (רגיל או גרניט פורצלן), עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ("בעל תו תקן ירוק").

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: חומר: אריחים מסוג גרניט פורצלן העומדים בתקן הישראלי למניעת החלקה. ושטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. תיבות דואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובניה ות"י 816, בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר, עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 **עבודות גמר חניה מקורה: גימור קירות חניה**: טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי , בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. **גימור תקרה: חומר**: בטון צבוע במלבין סינטטי, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

גימור רצפת חניה מקורה: גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת, לפי החלטת החברה.

גימור חניה חיצונית לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 **חדרים לשימוש משותף:**

חדר לרווחת הדיירים, חדר אופנים/עגלות: בבניין 1,2בקומת הכניסה, בבניין 3 בקומת המרתף.

גימור קירות: טיח + צבע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים. (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 תכנון האדריכל. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב לפי תכנון האדריכל.

חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): גימור קירות ותקרה: בטון טבעי צבוע בצבע סינטטי ו/או טיח צבוע בצבע סינטטי ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל. **גימור רצפה**: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או פורצלן או משולב לפי תכנון האדריכל.

חדר השלכת אשפה (שוט): עבודות גמר של הרצפה והקירות יעשה בקרמיקה (גרניט פורצלן), בהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע , בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.

2. ריצוף בבניין (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 **דלת כניסה לכל בניין**: יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
דלת כניסה/ יציאה, נוספת לבניין: יש.

2.14 **דלתות חדר מדרגות**: דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
דלתות חדרים טכניים: דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף**: תאור, חומר וכמות, לפי תכנון האדריכל.

2.15 **דלתות לובי קומתי**: אין.

2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים**: יש. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

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**: חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.

2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות**: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

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

3.1 **גובה הדירה*:**

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';

גובה חדרי שרות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

***גובה מחסן דירתי (באם נרכש)**: לא פחות מ- 2.05 מ';

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

***הערה:** למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

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

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות	ריצוף וחיפוי[2] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה	ראה הערה בהמשך[1]	-**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. -**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	---
חדר דיור	ראה הערה בהמשך[1]	-**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. -**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	---
מטבח	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	-**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. -**חיפוי קירות** בקרמיקה מעל משטח עבודה. -**גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי. -**חיפוי מטבח:** בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו - בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי. **אריחי חיפוי:** במידות 25/33 ס"מ. 30/60 ס"מ.	**ראה נספח ג'**	חיפוי כ-60-50 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים).

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
קבלה

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות	ריצוף וחיפוי[2] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיפוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
פינת אוכל	ראה הערה בהמשך[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים) (באם קיים בדירה)	ראה הערה בהמשך[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-חיפוי קירות:** בקרמיקה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח + צבע אקרילי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-10 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי. **-חיפוי קירות:** במידות: 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות	ריצוף וחיפוי[2] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה הורים (מקלחת) (באם קיים בדירה)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-חיפוי קירות:** בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-10 - רצפת תא מקלחת: R-11 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי. **-חיפוי קירות:** במידות: 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	**גמר קירות:** בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	קורות מגן לדלת ממ"ד בדירה יבוצעו לפי הנחיות פקה"ע. יתכן כי יידרש לעבות קירות מסוימים בהתאם להנחיות אלה.
חדר רחצה כללי (אמבטיה/מקלחת)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**-גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **-חיפוי קירות:** בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד לגובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי. **-גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-10 - רצפת תא מקלחת: R-11 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי. **-חיפוי קירות:** במידות: 25X33 ס"מ, 60X30 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	חיפוי קירות לגובה קו משקוף הדלת לפחות.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאדלר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות ותקרות	ריצוף וחיפוי[2] מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	
מרפסת שמש / רחבה מרוצפת (בדירות הגן).	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסת (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג טרצו, שיש, גרניט פורצלן. - התנגדות להחלקה: R-10 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות. - מידות אריחים: 60X60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ. - לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון ניטרלי.	**ראה נספח ג'**	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	אין	**אין**	
גרם מדרגות פנימי (בדירות הדופלקס)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	לוחות אבן טבעית ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) משטחי ביניים דוגמת ריצוף בדירה ו/או כמו המדרגות, הכל לפי החלטת החברה. מעקה-בנוי ו/או מתכת עם מוטות אנכיים ו/או משולב ביניהם הכל לפי החלטת החברה.	---	
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר[1]	**גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי. כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי. **גמר תקרות:** טיח + סיד סינטטי.	- **ריצוף:** סוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות: אריחים מסוג גרניט פורצלן. ממצג החברה לבחירת הקונה. שטח אריח בודד עד כ- 0.20 מ"ר . - התנגדות להחלקה: R-9 - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות.	---	

הערות והבהרות לטבלה:

(1) **חומר קירות:** קירות חוץ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (בדופן פנים של קירות מתועשים/מתועשים למחצה - ככל שיהיו כאלה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בת"י 1045: בידוד תרמי של בנייני מגורים). קירות הפנים (חלוקה פנימית): יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס. בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון".

בממ"ד: תתכן שכבת בידוד תרמי שתוגדר ע"י היועצים התרמיים ו/או עפ"י הנחיית פיקוד העורף. עובי השכבה יהיה בהתאם לתקנות.

יובהר

כי יתכן כי מידות החדר המופיעות בתכניות המכר יוקטנו כתוצאה משכבת הבידוד הנ"ל, ואין ולא תהיה לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו בגין כך.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018

(2) **חיפוי בחדר רחצה ושירותים:** בהסכמת הקונה המוכר יהיה רשאי להציע אריחים המידות דומות למפרט וכן במידות נוספות 20/50 ס"מ, 33/33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה. לצנרת גלויה תבוצע סיגרה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

גובה קירות/גדרות בחצר פרטית וקיר המפריד בין הדירות יהיו לפי הנחיות הרשות המקומית ולפי היתר בניה. הדייר מודע לכך כי הגבהת הקיר אינה מותרת ע"י הרשות המקומית והיא יכולה לנקוט בהליכים משפטיים כנגד דייר שיעשה זאת.

הערות:

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

איטום – הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.

חיפוי / ציפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה. ובכל מקרה לא יפחת מהנחיות המפרט המחייב. לצנרת גלויה יבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

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)- יש לשים לב להוראות הבאות מתוך ת"י 5566 חלק 2, לפיהן היות ***שהאבן היא חומר טבעי, עלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם.*** כמו כן, ***גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה עלול להשתנות בחלוף הזמן, ולפיכך עשוי להיות שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה.***

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

פרגולה, קורה/ות – (ככל ותבחר החברה להתקין, ומבלי שהדבר יחייב בסימון בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל ולפי היתר בניה.

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

3.3 **ארונות:**

3.3.1 **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור / הכנה לכיריים מובנות(כולל: פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (מסוג סנדוויץ'), וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון עץ מעובד (מסוג סנדוויץ') או MDF . עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ לפחות מעל סף הרצפה. בתחתית הארון הגבוהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון והמדפים יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ/ MDF.הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה". **ידיות**: מתכת. **ציפוי חיצוני:** פורמייקה. לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים לפחות (מהם אחד לבן ואחד בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידי החברה. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמייקה ו/או מלמין בגוון לבן.

(1)**מידות מ"א מטבח: ראה הערה בהמשך;**

<u>מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון</u>: ראה נספח ג'

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. 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 בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון,

גוון: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידו. בחברה/המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי). לוחות השיש/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

3.3.2 **ארון מטבח עליון:** אין.
(מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ~~ב- 2 מ"א ארון~~ מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי.
מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון.
גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות.

3.3.3 **ארונות אחרים (ציון):** בחדר רחצה (כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, **במידות:** 80 ס"מ לפחות. הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה . משטח העבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור.
ציפוי חיצוני: פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. **גוון:** לפי החלטת החברה.
מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: ראה נספח ג'

הערות:
(1) **מדידת אורך כללית של ארונות מטבח:**
דירת 3 חדרים ו-4 חדרים 5 מטר אורך.
דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מטר אורך.

המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון). חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
(2) **במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.**
(3) **תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח ,תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.**
- החליט הקונה שלא להתקינם ,על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו ,לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
באחריות הקונה לדווח על בחירותו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד שהחברה תנחה את הרוכש.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**
פתח בקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.
מיתקן לתליית כביסה (קטנה): 2 מוטות ממתכת (מגולוונים) ניצבים כולל גלגלות, 5 חבלי כביסה פלסטיק, באורך מינימלי של 160 ס"מ, או מתקן מתרומם באורך מינימלי של 120 ס"מ כולל חבלי כביסה באורך של לא פחות מ- 8 מטר סה"כ. לדירות הגן: לפי תכנון האדריכל, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר.
מסתור כביסה: אלומיניום ו/או חומר אחר ו/או משולב. הכל לפי דרישות ת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל.
הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

3.5 **טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים יינתן נספח למפרט לפי דגם דירה בסוף המפרט. (מידות בס"מ)**

<u>הערה</u>: 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.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = דלת עץ לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה. הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות (ראה פרוט יתר בסעיף יא' בהמשך). **אלומ'** = אלומיניום, **סוג פרופיל:** לפי הנחיות יועץ האלומיניום , **ציר רגילה**= סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגרר כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **תריסים**: בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

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.

-יתכן כי בהתאם להנחיות ו/או דרישות הרשויות המוסמכות, יוגדלו הפתחים בחדרי השירות ובמקרה זה לא תהא לקונה כל טענה ו/או דרישה ו/או טביעה כלפי המוכר ו/או מי מטעמו.

ג. **חלונות/ ווטרינות** (למעט ממ"ד), מאלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות, עם מרווח אויר בעובי של 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. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. בממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף/ים פלדה, לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות**: אין. במסילות לכל החלונות ,יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

ד. **אוורור לאוויר החוץ-** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

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.

החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;

ו. **בחדרי רחצה (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י בחירת האדריכל.

ז. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי תכנון האדריכל ודרישות כיבוי אש.

ח. **דלת כניסה.** דלת פלדה (ביטחון) רב בריח, תואמת לתקן ישראל 5044 סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור. גמר לגוון לפי בחירת המוכר.

ט. **דלת ממ"ד** ציפוי ויניל, גוון לפי בחירת החברה. לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

י. **מכלולי דלתות פנים:** כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאם לסוג משקוף הדלת. גמר צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאור עזר

מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. בהיקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר תואם לדלת כולל פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי אמבטיה / מקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר/ צו-אור, מזוגג בכנף הדלת. **גוון:** לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחר/ו על ידה.

יא. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

יב. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.

יג. **מידות** – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). 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	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) עם כיור (באם קיים)	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) ללא כיור(באם קיים)	חדר רחצה הורים (באם קיים)	חדר אמבטיה (ללא אסלה) (באם קיים)	חדר אמבטיה (כולל אסלה) (באם קיים)	חדר רחצה עם מקלחון	מרפסת שרות
טיפוס דירה		כל הדירות	G, D1, D2, I, L1,L2, M1,M2	KE1, KE2, E1, E, B, KB	KA, KC, F, C, G, Z, D1, D2, J, I, M1,M2	KB, KE1, KE2, E, E1, B	KA, KC, F, C, G, Z, D1,D2, J, H, I, L1, L2, M1, M2	H, L1, L2, M1, M2	כל הדירות
כיור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---		---	---
	סוג	א'	---	---	---	---		---	---
	זיכוי ₪	אין	---	---	---	---		---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	כ-40/50	משולב בארון	משולב בארון	כ-40/50	---
	סוג	---	---	---	א'	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	א'	---
	זיכוי ₪	---	---	---	אין	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	אין	---

נספחים א', ב', ג'

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) עם כיור (באם קיים)	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) ללא כיור(באם קיים)	חדר רחצה הורים (באם קיים)	חדר אמבטיה (ללא אסלה) (באם קיים)	חדר אמבטיה (כולל אסלה) (באם קיים)	חדר רחצה עם מקלחון	מרפסת שרות
כיור לנטילת ידיים (באם קיים)	מידות (בס"מ)	---	---	לפי מידות היצרן	---	---		---	---
	סוג	---	---	א'	---	---		---	---
	זיכוי ₪	---	---	אין	---	---		---	---
אסלה וארגז שטיפה[ב']	מידות (בס"מ)	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---	לפי מידות היצרן	לפי מידות היצרן	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	א'	א'	---
	זיכוי ₪	---	אין	אין	אין	---	אין	אין	---
אמבט/ מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	---	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	70/170 (אמבטיה)	70/170 (אמבטיה)	לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	א' (אמבטיה אקרילית)	ריצוף משופע (מקלחת)	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	אין	אין	---	---
סוללה למים קרים /חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	---	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---
	סוג	א'	---	א'	א'	א'	א'	א'	---
	זיכוי ₪	אין	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	---	רב-דרך (אינטרפוץ דרך 3) או סוללה[ה]	רב-דרך (אינטרפוץ דרך 3) או סוללה[ה]	---	---
	סוג	---	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי ₪	---	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	רב-דרך (אינטרפוץ דרך 3) או סוללה[ה]	---	---	רב-דרך (אינטרפוץ דרך 3) או סוללה[ה]	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---	א'	---
	זיכוי ₪	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---	ראה נספח ג'	---
חיבור מים מכונת כביסה ולניקוז		---	---	---	---	---	---	---	יש
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה		---	---	---	---	---	---	---	יש
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג'

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיתקן / מיקום	מטבח	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) עם כיור (באם קיים)	שירותי אורחים (בית שימוש נפרד) ללא כיור(באם קיים)	חדר רחצה הורים (באם קיים)	חדר אמבטיה (ללא אסלה) (באם קיים)	חדר אמבטיה (כולל אסלה) (באם קיים)	חדר רחצה עם מקלחון	מרפסת שרות
נקודת גז לחימום מים (הכנה)	---	---	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(א) **כיור מטבח** (בודדת במידות 40/60 ס"מ או כפולה 80/46 ס"מ): לבחירת הקונה, חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה, בהתקנה שטוחה. **כיור רחצה שולחני (אינטגרלי):** (במידות כ- 40/50 ס"מ) לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כיור רחצה**: חרס מידות כ-40/50 ס"מ. תוצרת לפי החלטת החברה לפי בחירת החברה.

כיור נטילת ידיים: חרס. מידות ותוצרת לפי החלטת החברה.

(ב) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה** : מונובלוק/חרס, דו כמותי (3/6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.

אמבטיה: תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון. לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמאייל.

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

(ב) **אסלה**: מונחת. **ארגז שטיפה** : מונובלוק/חרס, דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר) עפ"י ת"י 1385. תוצרת לפי החלטת החברה. **כיסוי אסלה**: (מושב) פלסטי כבד בעל צירי נירוסטה.

(ג) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכם). לקערת מטבח**: דגם: פרח/מערבל, בציפוי כרום ניקל, פיה בגובה כ- 25 ס"מ לפחות ולעומק 20 ס"מ לפחות. לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385

(ד) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה (כולל חסכמים)**: דגם: פרח/מערבל בציפוי כרום ניקל, פיה באורך כ- 15 ס"מ לפחות ולעומק 15 ס"מ לפחות, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ.

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

(ה) **סוללה למים קרים/חמים (כולל חסכמים): באמבטיה**: דגם: מהקיר – רב דרך (אינטרפוץ 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן מוט מוביל אנכי ומזלף.

למקלחת: דגם: מהקיר - רב דרך (סוללה - אינטרפוץ 3 דרך), בציפוי כרום ניקל כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

סוללות האמבטיה/מקלחת, לבחירה מתוך 3 סדרות כשאחת לפחות תוצרת הארץ ועומדת בדרישות ת"י 1385 שיוצגו ע"י החברה/קבלן

(ו) **התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת**: חיבור לביוב, וברז 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 לנק' גז**: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

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

(יב) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)**- במקרה של שינוי לאחר קבלת החזקה בדירה, יש לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

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

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

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

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

שינוי מהאמור לעיל (לאחר קבלת החזקה בדירה) כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

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

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

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

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

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. לצנרת גלויה, יש לבצע סגירה מובנת כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות במקומות בהם יש חיפוי אז חיפוי במקומות בהם יש גמר אחר כדוגמת הקירות.

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

3.6.2 **מערכת סולארית:**

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:

א. לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

ב. מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה.

ג. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבינהם:

1. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר,
2. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר,
3. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.

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. (יש רק בדירות הגן).

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:

מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי. מיקום נק' הגז הראשית בדירה הינה במטבח. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניין.

אשד-טל אסף
תכנון פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

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

מחיר זיכוי לנקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג'

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה ללובי קומתי/חדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי. - ארון תקשורת כולל שקע. -ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1 (למזגן)	1	תריס חשמלי – ראה מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת
פרוזדור	1-2 (כולל מפסק מחליף)	1	-	1 (למזגן)	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	6 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	1 (יג) (תנור)	-	מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור, למקרר
חדר שינה הורים 1	1 (כולל מפסק מחליף) 1 (כולל מפסק רגיל)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	- אינטרקום (נק' שמע/דיבור בלבד)
חדר רחצה (הורים, באם קיים)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
ממ"ד/ ח. שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר/י שינה	1	3	-	1	1	---
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון. בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
שירותים (באם קיים)	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת	1 (מוגן)	-	1 (מוגן) IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.

אשד - טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלוויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
גרם מדרגות פנימי (בדירות דופלקס)	1 (כולל מפסק מחליף)	-	-	-	-	-
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה ואחרות

(א) **נקודת מאור קיר/ תקרה =** בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.

(ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ג) **בית תקע מאור (רגיל) מוגן מים:** שקע בודד עם כיסוי, הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד). החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

(ד) **נקודת מאור הדלקה כפולה=** תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.

(ה) **בית תקע מעגל נפרד =** "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".

(ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

(ז) **נקודת טלויזיה/טלפון חוץ/תקשורת (מחשב)=** 3 נקודות ביחד (קומפלט) או לחוד וכוללות נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז התקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

(ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

(ט) **נקודת כח =** בית תקע כוח על גבי מעגל חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

(י) **"הכנה"=** באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. הכנה לנק' תקשורת (מחשב) מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה. ההכנה לתנור חימום כוללת שקע מוגן מים.

(יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.

(יב) **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

(יג) **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי=** תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

(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. בחדר מדרגות גם מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה.
גופי מאור: יש. **לחצני הדלקת אור:** יש. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית:** יש.

3.7.2 **טלפון חוץ**: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן. **צליל:** זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.

3.7.4 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג**: סטנדרט, לפי דרישות הת"י.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים) **ולוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש **מיקום**: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת**: אין.

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש. כולל קוצב זמן.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויותקן ע"י וע"ח הקונה).

3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש, **מיקום**: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים).

3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת)**: אין.

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1,2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).

3.7.11 **מיתקנים אחרים**:

- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או ש"ע.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה.
הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ', הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ואת עלותם הכספית.

- תריס חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
- ארון תקשורת כולל שקע.
- ארון טלפוניה/ טלוויזיה.

מתקני קירור / חימום, בדירה:

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

1. הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי ,אשר תכלול:
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות" צמה "של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5* 3 ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה .מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס ,עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
6. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף ההכנה תכלול:
- נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל.
- צנרת ניקו מים, מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה.
- מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר ע"פ התכנון.
- כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג האויר.

4.2 **מזגן מפוצל**: אין. מעבר לאמור בסעיף 4.1 (6) לעיל. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור ,תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל/ ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

מחוז תל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

4.3 **מיזוג אויר דירתי הנידון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (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,[10] במחסן:

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):** לפי דרישת רשות הכבאות.

5.2 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** יש, לפי דרישת רשויות פיקוד העורף.

*** התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תיכנוניות.**

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה לכל הבנייינים:** לפי היתר הבניה. **כולם:** בתחום המגרש;
כל החניות בקומת מרתף וקומת קרקע. **חניות במקום אחר** (לפרט): אין;

6.1.2 **חניה לנכים (פרטית/משותפת):** יש, **מספר חניות:** לפי היתר הבניה **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.
חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.

6.1.3 **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון/ אבנים משתלבות, לפי הנחיות האדריכל. **מערכת תאורה:** יש.

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה:** אחת לפחות לפי קביעת החברה. **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 **מחסום בכניסה לחניה:** אין.

6.2 **פיתוח המגרש**

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לכל בניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין], ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.1 **שבילים/מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.2 **משטחים מרוצפים:** יש. **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.

6.2.3 **חצר משותפת:** יש.(על פי סימון בתכנית מצורפת). **צמחיה:** יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
חצר, מעל תקרות בטון. (כולה). מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך).

6.2.4 **רשת השקיה משותפת:** יש. כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן[11]:** יש; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח

---

[10] הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי (באם ידרשו) יתכן ויחייב בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים", בסמוך לקירות ו/או לתקרה ו/או בסמוך לרצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר.
מובהר כי חניות הנכים נכללות בסכום החניות הדרוש לפרויקט והן נמכרות כחניות פרטיות.

[11] הקונה מצהיר כי הובהר לו וידוע לו ששטחי גינון ו/או שטחי מסעה/חנייה של הבניין יתכן ויהיו ממוקמים מעל תקרת קומת החניות, ככל שייבנה, ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה , כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. הקונה מסכים ומתחייב בזה לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף ולהימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק , אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

לא מגונן וללא מערכת השקיה.
הערה: מעל תקרת בטון מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים-יש להיעזר בייעוץ מקצועי לשם כך.

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

6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר.

6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש**: **חומר:** לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה)**: יש. **ריצוף: חומר**: לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

7.1.1 **הכנה לאספקת גז**[12]: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה**: יש;

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 **סידורים לכיבוי אש:**

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: אין, ו/או 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:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשת הכבאות.

7.3 **אוורור מאולץ בחניונים**: אין, ו/או לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

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

7.5 **מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים**: אין.

7.6 **תיבות דואר**: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה

חרקים, בשטחים המשותפים או בגינה הפרטית (ככל שרלוונטי לדירות גן), ידוע לקונה שיכול והחצר ו/או חלק ממנה, תמוקם מעל תקרת קומת החניות/המרתף וכי לפי החלטת המוכר ולשיקול דעתו הבלעדי, יכול ויבוצע בגינה דשא סינטטי ו/או ריצוף כלשהו ו/או תקרת בטון ו/או מצע טוף מינמאלי של 30 ס"מ, הכל כאמור לפי החלטתו הבלעדית של המוכר ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטת המוכר כאמור ו/או בכל הנוגע בסעיף זה.

[12] סידור הגז מותנה באישור הרשויות המוסמכות. צובר גז, מונה, (לרבות חיבורו לרשת הגז המרכזית כולל וסת ככל שנדרש) כל אביזרי מערכת הגז וציודה בריכוז מונים ומערכת האספקה, אם הותקנו, אינם כלולים במחיר הדירה ועבורם ישלם הקונה לחברת הגז המתקינה לאחר המסירה. מובהר כי צובר הגז/מיכל הגז המרכזי שייכים לחברת הגז ומיועדים לשימוש הדיירים בכל תקופת התקשרות דיירי הבניין/ים עם חברת הגז

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י816 .

7.7 **מיתקנים אחרים:**

מערכות סניקה ומשאבות מים, ח. שנאים, מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'.

מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל**[13]; יש. לא כולל התקנת מונה אשר תחול באחריותו ועל חשבונו של הקונה.

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 **מתקן פנאומטי לפינוי אשפה:** יש. (בכל קומה חדר להשלכת אשפה).

פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף[14]

9.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

9.1.1 **מקומות חניה משותפים:** אין.

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 בכל בניין.

9.1.7 **פיר מעלית:** יש; **מעליות:** יש; **מספר מעליות:** 2 בכל בניין.

9.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.

9.1.9 **ממ"ק/ מקלט:** אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.

9.1.10 **חדר דודים משותף:** אין.

9.1.11 **מיתקנים על הגג:** יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, חדר משאבות, מאגר מים וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש:** יש. **שטח ללא גינון;** יש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 **חלק/ים** (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

---

[13] מערכות חשמל משותפות לכל אגפי הבית המשותף או לחלקם (כגון תאורת חנייה) יכול ויותקנו בבניין זה ו/או בבניינים אחרים במגרש ו/או במגרשים הסמוכים.

[14] כל שטח שלא סומן כרכוש משותף בתוכניות המכר – אינו מהווה רכוש משותף, בכפוף להערה 32 לנספח הערות מוכר כלליות למפרט המכר להלן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמען הסר ספק, מובהר כי השטחים הבאים (ככל שלא סומנו כרכוש משותף בתוכניות המכר) : חניות, מחסנים, גגות וגינות, לרבות כאלו אשר הוצמדו לדירות מסוימות בפרויקט או נותרו בבעלות החברה, וכן זכויות בניה הקיימות ו/או העתידיות, אינם מהווים רכוש משותף למעט אלו שלא מומשו ע"י החברה לבניית הפרויקט, אשר לגביהן יחולו הוראות ההסכם.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

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 **חדרי אשפה.**

9.2.10 **חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.**

9.2.11 **מעליות.**

9.2.12 **ממ"ק /מקלט.** (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).

9.2.13 **חלק אחר:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

(א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

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

(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

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

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

פירוט, ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

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

בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 כפוף לזכויות המוכר לשנות את החלוקה כאמור לפי שיקול דעתו בהתאם להוראות הסכם המכר.

9.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

יהיה כפי שיקבע בתקנון, בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט- 1969[15].

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

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

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

[15] החברה תהיה רשאית להחיל את התקנון אף קודם לרישומו.

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

א. מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

ב. המחסנים בקומת המרתף יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.10 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

ה. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר/החברה
_____	_____	_____

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

אירד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30.04.2018
מאושר

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [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.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר/החברה

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

נספח ב' – הערות כלליות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות על מנת להתאימו לפרויקט ו/או לבניין ו/או לדירה.
2. בכל מקרה בו צוינו מספר אלטרנטיבות (דוגמא: "יש/אין") יש למחוק את המיותר. בכל מקרה בו צוין "-", הנושא אינו רלוונטי להסכם זה.
3. בכל מקרה בו מצוין במפרט דגם או שם מסחרי של פריט כלשהו, רשאי המוכר לתת דגם או שם מסחרי אחר, שווה ערך למצוין במפרט.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית ובעיקר להתאמת גוונים של פריטים בגדלים שונים. הדבר אמור הן לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. החברה ו/או מי מטעמה לא תספק ארונות מטבח ו/או ארונות אמבטיה בדירה ללא התקנה.
6. המידות בתכניות הינן מידות בנייה (בין קירות או של קירות) לפני טיח, ציפוי, חיפוי, בידוד וכד'.
7. ככל ולדירה מוצמדת גינה כאמור בסעיף 6.6 בחלק א' למפרט, אין לחברה התחייבות לספק גינון לאותה גינה, אלא המדובר בהצמדת שטח גינה בלבד.
8. זיכויים המצוינים במפרט זה בגין ויתור על פריטים המפורטים בנספח ג' למפרט זה הינם בערכם הנומינלי.
9. על אף האמור במפרט זה, למען הסר ספק יובהר כי הקונה לא יהיה זכאי לקבל זיכוי בגין ויתור על התקנת פריט הנדרש לדעת המוכר ו/או הקבלן המבצע כתנאי לקבלת טופס 4 לבניין ולדירה, טרם הזמנת פריט חלופי המתאים לקבלת טופס 4 לבניין ולדירה ובלבד שהדבר נדרש כתנאי לקבלת טופס 4 לבניין להנחת דעת המוכר.
10. רישום הבית כבית משותף, ייעשה לפי הוראות המכרז ושיקול דעת החברה ו/או עורך הדין המטפל ברישום ועל פי הוראות הרשויות המוסמכות.
11. בתקנון הבית המשותף, תהיה החברה רשאית להוסיף ו/או לגרוע ממספר הדירות ו/או הקומות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו לפי דרישות הרשויות, לקבוע זיקת הנאה וזכויות מעבר לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
12. מובהר בזאת כי המפרט והתכניות אינם סופיים וכי עדיין לא התקבל היתר בניה לבניין ו/או לפרויקט, והחברה רשאית להכניס בהם שינויים ותיקונים לפי שקול דעתה הבלעדי בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או לפי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם. הקונה מתחייב בהתחייבות יסודית להגיע למשרדי המוכר ולחתום על תכניות ומפרט טכני מעודכנים/משלימים בכל מועד וזאת עפ"י דרישה של המוכר והכל בהתאם להוראות הסכם המכר.
13. יתכנו שינויים במיקום, במספור ובמספר מקומות החנייה והמחסנים (ככל שקיימים), בהתאם להחלטת החברה עקב דרישת רשויות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם. יתכנו שינויים במספר הדירה ו/או גובהה, בהתאם להחלטת החברה עקב דרישת רשויות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עימם. אין חפיפה בין מספרי הדירות לבין מספרי המחסנים (ככל שקיימים).
14. הקונה מצהיר שידוע לו כי במגרש מוצב/ים צובר/י גז תת קרקעי/ים או בלוני גז. מיקום צובר/י הגז יהיה בהתאם למצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישות הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
15. החברה רשאית להצמיד מחסן שייבנה על ידה בפרויקט לאחת הדירות בבניין או בפרויקט או לכלול אותו במסגרת הרכוש המשותף בעת רישום הבית המשותף, והכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. האמור יחול בהתאמה אף על הצמדת חניות ושטחי חנייה.
16. המוכר יהיה זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שלרוכש תהא כל טענה בקשר עם האמור: לבנות חניון ו/או מרתף חניה בבניין שישמש אך ורק את הבניין או שיהא חניון ו/או מרתף משותף אשר ישמש בניינים נוספים סמוכים או לבנות מרתף חניה מתחת לבניין אשר ישמש בניין/ בניינים אחר/ים בלבד ללא אפשרות כניסה מהבניין למרתף אשר ייבנה תחתיו ו/או לבנות מרתף חניה בקומה אחת בלבד או במספר קומות או לא לבנות כלל מרתף בבניין ו/או בבניינים אחרים בפרויקט.
17. סוג יחידות האוורור והסינון (אם יידרשו עפ"י התקן והנחיות פיקוד העורף) יהיו עפ"י אישור הג"א ואישור פיקוד העורף.
18. לפי דרישת פיקוד העורף והנחיות הג"א יתכן ויידרשו קירות להגנה על פתחי הממ"ד. הדייר אינו מורשה לבצע שינויים בקירות אלה ללא קבלת אישור המהנדס ופיקוד העורף, לרבות קבלת היתר בניה כדין.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

19. הדירה ו/או הבניין כולל השטחים המשותפים, ימסרו לרוכש/ליחיד הרוכשים לאחר ניקוי ראשוני סביר בלבד (אולם יובהר כי אין הכוונה לניקיון הדירה ו/או הבניין כולל השטחים המשותפים ע"י חברת ניקיון). ביצוע ליטוש ו/או הברקה קריסטלית ו/או אחר תיעשה ע"י הקונה ולאחר שנת בדק ראשונה.

20. התקרות המונמכות המסומנות בתכניות המכר (ככל שהינן מסומנות) אינן סופיות והן מסומנות בגדר הכנה רעיונית בלבד. יחד עם זאת, מובהר בזאת כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע תקרות אלה לפי שיקול דעתה הבלעדי, והקונה מסכים לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך.

21. בקיר משותף לשתי דירות חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעוביו של קיר משותף זה וזאת, בין היתר למניעת מפגע אקוסטי.

22. מובהר כי החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לתת הסכמה לבעלי דירות להציב על גגות הבניין מתקני מיזוג ו/או מערכות אחרות וכן להעביר צנרת מהמתקנים/מערכות לדירותיהם והרוכש מסכים ומוותר על כל טענה בקשר לכך. רוכש הדירה לו תינתן הסכמת החברה כאמור לעיל, מתחייב בזאת כי מתקני מיזוג האוויר/מערכות יוצבו אך ורק במיקום שיתואם מראש עם החברה, ושמתקנים/מערכות אלו לא יגרמו מטרד לדיירי הבניין. כל האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר/המערכות, לתחזוקתם, לליקויים ו/או לנזקים ו/או למטרדים שינבעו עקב התקנתם ו/או הפעלתם, וכל הקשור בכך, תחול במלואה על בעלי הדירות להם תינתן הסכמת החברה דלעיל, ככל שתינתן. האחריות להתקנת מתקני מיזוג האוויר, לתחזוקתם, לליקויים שינבעו עקב התקנתם ו/או הפעלתם, וכל הקשור והכרוך בכך, תחול במלואה על בעלי הדירות להם תינתן הסכמת החברה כלעיל.

23. באחד מחלונות הדירה יתכן ויותקן מנגנון לפתיחת החלון באופן ידני (מנואלה) בהתאם לדרישת רשויות כיבוי אש והחלטת המתכננים.

24. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, החברה תהיה רשאית להתקין על גג הבית ו/או על גג של בית אחר אנטנה מרכזית שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.

25. באדניות בנויות (אם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).

26. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.

27. 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. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וגינות, 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.

28. בין אריחי חיפוי וריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות שלא יפחתו מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

29. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרו מכניות, ביוב ומים ו/או גג/ות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ואם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').

30. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וקיבל את כל האישורים המחייבים עפ"י כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.

31. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם, במועדים המוגדרים, בין היתר בת"י 1525 על חלקיו.

32. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הקונה יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.

33. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר") ע"י הממונה על התחזוקה (כפי הגדרתו בת"י 1525), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

34. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרו מכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גנרטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.

35. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין (ככל שקיימת/ות), לבטח גם את חלקי המעלית השונים, כגון חלקים נעים וחלקים המושפעים מבלאי כלשהוא.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאושר

36. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.

37. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.

38. 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 למרווחי גישה ו/או לתוצאות הכרוכות בהחלפת כלים סניטריים, ו/או לא תהיה אחראית להחלפת כלים אלה כאמור.

39. 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.

40. הקונה מצהיר כי ידוע לו שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.

41. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').

42. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא אישור המתכנן ו/או רשות כיבוי אש.

43. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.

44. 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.

45. הנחיות תחזוקה שוטפת המפורטות בין היתר בת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בניני מגורים וסביבתם הקרובה", על כל חלקיו, יחייבו את הקונה מיום העמדת הדירה, לרבות שטח המשותף של הבניין, לרשותו (חוברת הנחיות תחזוקה תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).

46. 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.

47. אם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים.

48. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

49. 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.

50. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין (לפי המסומן בתכנית), 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.

51. בעת שימוש רגיל בממ"ד- באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4-"8, למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

52. פילרים (גומחות) עירוניים ו/או שוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.

53. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
54. גבולות המגרש, פרטי הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום ו/או איחוד ו/או חלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
55. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכניות, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר/החברה

אשיד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
מאושר

אדיד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאושר

ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו בגין ויתורים על פריטים הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר), ובכפוף להנחיות המפרט המחייב "מחיר למשתכן" (מהדורה 10- 08.12.16).
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה הינם נומינליים.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בהמשך.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. למניעת ספק יודגש כי לא יאושרו שינויים שאינם עומדים בחוק ובתקנים ו/או פוגעים בבטיחות ו/או גורמים לעיכוב בהתקדמות העבודה או השלמת הבניין וקבלת אישורי אכלוס.
7. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
8. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי מהאמור במפרט המכר ובלבד שניתן לרוכש זמן סביר למסירת החלטתו למוכר קודם ל"התקנת הפריט".
9. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
10. **כל המחירים המצוינים בנספח זה הינם בכפוף לכך שבקשת הקונה לביצוע הוויתור המבוקש על הפריט תוגש לחברה ו/או לקבלן הראשי, בצירוף תרשים מפורט (ככל שנדרש) לשביעות רצונו של הקבלן ו/או החברה ובכפוף להוראות כל דין, וייחתם הסכם להזמנת הוויתור כאמור בין הקונה לקבלן הראשי ו/או לחברה, לפחות 30 ימים בטרם החל שלב יציקת ריצפת הקומה בה ממוקמת הדירה.**
11. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
12. **מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו הוויתורים 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.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נ אושר

מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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 ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.**	קומפלט	---	---	---	3,684
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	468

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126		

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת	---	---	---		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת	---	---	---		
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	78		
	בית תקע מאור – שינוי מיקום	---	---	---		
	בית תקע מאור – תוספת	---	---	---		
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	---	---	78		
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	---	---	---		
3.7 (ד)	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת הכנה לטלוויזיה בכבלים - תוספת	---	---	---		
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד –זיכוי	---	---	78		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –זיכוי	---	---	78		
	בית תקע מעגל נפרד –שינוי מיקום	---	---	---		
	בית תקע מעגל נפרד -תוספת	---	---	---		

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –תוספת	---	---	---		
3.7 (ו)	בית תקע דרגת הגנה IP44 - זיכוי	---	---	78		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 – שינוי מיקום	---	---	---		
	בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת	---	---	---		
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ-זיכוי	---	---	48		
	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת טלפון חוץ – תוספת	---	---	---		
3.7 (ח)	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (ללא אביזר קצה)	---	---	---		
3.7 (ט)	נקודת כח – זיכוי	---	---	78		
	נקודת כח – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת כח – תוספת	---	---	---		
	נקודת כח (פקט) – תוספת	---	---	---		

<u>הערה לטבלאות התשמל/תקשורת</u>
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

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

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
30. 04. 2018
נאושר