אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

מפרט מכר

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
-נבדק-
חתימה:
תאריך: 1/8/19
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז ו/או החוזה ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

0

ן ובנייה בע"מ, באר יעקב, 5 חדרים, בניין 9,10 – קומות 15-19 טיפוס j2,j1 ,בניין 12 – קומות 7-19 טיפוס j2,j1,
ב' מגרשים 106-107 . בניין 1-8 קומות 1-8טיפוס f,f1 מתחם א' מגרשים 101-104 .מהדורה 1, 31.07.19 **מאה – מכון**
ע"מ.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

לפי חוק המכר דירות התשל"ג- 1973

צו מכר דירות(טופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015

פרויקט
באר יעקב

בקומות: 15-19 בניינים : 9,10

בקומות: 7-19 בניינים: 12

בקומה : 1-8 בניינים: 1-8

נספח לחוזה

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

לבין _____ **ת.ז.**_____

_____**ת.ז**_____ (להלן יחד או לחוד: **"הרוכש" או "הקונה"**)

מתאריך : _____

א. פרטי זיהוי

1. **יישוב :** באר יעקב **, רחוב**: טרם ניקבע, **בית מס'**: טרם ניקבע
   1.1 **גוש מס'**, **חלקה/חלקות מס'**: כמפורט בהסכם המכר.
   1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: **תכנית מפורטת מס'**: כמפורט בהסכם המכר.
2. **בעל הקרקע**: רשות מקרקעי ישראל.
   הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.
   2.1 **שם המחכיר**: רשות מקרקעי ישראל.
   2.2 **תקופת החכירה**: 98 שנים **תחילת תקופת החכירה**: 06.11.2017
3. **דירה מס'** _____ **קומה** _____.
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 4 חדרי שינה , כולל מרחב מוגן דירתי (להלן: חדר "ממ"ד")המשמש כחדר שינה ,פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, חדר שרותי אורחים, אזור שרות , מרפסת דיור, אחר: אין
5. **שטח הדירה**
   שטח הדירה הוא: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר והוא מחושב לפי כללים אלה:

א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.
לעניין זה –
   1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.
   2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

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

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

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

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי**: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר.
   6.1 **מרפסת שמש בשטח**:כמפורט בנספח ד' למפרט המכר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח**: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר.
   6.2 **חניה מקורה /לא מקורה בשטח**: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).
   6.3 **מחסן דירתי**: יש/אין, **בשטח**: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר
   6.4 **מרתף דירתי**: אין.
   6.5 **גג מוצמד לדירה**: אין.
   6.6 **גינה מוצמדת לדירה**: אין . **בשטח**: כמפורט בנספח ד' למפרט המכר.
   6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

הערות לחישובי השטחים:

ארזי הנגב ייזום ובנייה בע"מ, באר יעקב, 5 חדרים, בניין 9,10 – קומות 19-15 טיפוס j2,j1 ,בניין 12 – קומות 19-7 טיפוס j2,j1,
מגדלים מתחם ב' מגרשים 107-106 . בניין 8-1 קומות 8-1טיפוס f,f1 מתחם א' מגרשים 104-101 .מהדורה 1, 31.07.19 **מאה – מכון איכות הבניה בע"מ.**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

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

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

ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר: ג. רון אדריכלים בע"מ (להלן: "**האדריכל**") טלפון: 03-9797177
פקס: 03-9509039 כתובת: מצדה 7, בני ברק דואר אלקטרוני: office@golan-arch.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד: רון משולמי מהנדסים בע"מ (להלן: "**המהנדס**") טלפון: 03-5600830
פקס: _____ כתובת: הרכבת 58 תל אביב דואר אלקטרוני: office@ron-eng.co.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

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

1. **תיאור הבניין**

1.1. רב משפחתי, אחר:

אגף מס': _____ להלן "בניין" מס': _____ הינו 1 מתוך 13 אגפים, שהחברה מתכוונת לבנות על מגרשים: כמפורט בהסכם המכר ואשר החברה רשאית, על פי שקול דעתה הבלעדי ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שיבנו על מגרשים מס' כמפורט בהסכם המכר כבית משותף רב-אגפי.
במפרט זה תאור הבניין מתייחס רק לאגף _____ להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2. **מס' דירות למגורים בבניין:**

1.2.1 **בבניינים מס' 9,11,12 :** 99 יח"ד בכל בניין.

1.2.2 **בבניינים מס' 11 :** 28 יח"ד.

1.2.3 **בבניינים מס' 13 :** 27 יח"ד.

1.2.4 **בבניינים מס' 1-8 :** 36 יח"ד בכל בניין.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

1.3. **טבלה מס' 1 :**

פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

<u>בניינים מס': 9,10,12</u>

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות / מס' קומות
קומת מרתף	2	אין	חניות, ח. גנרטור , חדר טרנספורמציה (רק בבניין 12,13) ח. משאבות ,ח. מאגר מים , מחסנים , ח. מדרגות , מעליות, מעברים .	2 קומות משותף לבניינים 9-13
קומת כניסה קובעת לבניין			מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, מערכות טכניות, מחסנים, חדר מונים , ח. אשפה , חדר לרווחת הדיירים.	1
קומה 1		3	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, מחסנים, חדרים/מערכות טכניות, חלל עליון של חדר אשפה .	1
קומות טיפוסיות קומה 2-19		5	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרים /מערכות טכניות, חדר אשפה קומתי, 2 מחסנים.	18
קומות 20-21 מיני פנטהאוז		2	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרים / מערכות טכניות, חדר אשפה קומתי.	2
קומת גג /פנטהאוז (קומה 22)		2	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, ח. משאבות , חדרים /מערכות טכניות, חדר אשפה קומתי.	1
קומה טכנית עליונה			חדר מדרגות , קולטי שמש, חדר משאבות , מחסנים , חדר טכני, מאגר מים, חדר אשפה.	
סה"כ קומות למגורים				22
סה"כ קומות בבניין				25

<u>בניינים מס' : 11,13</u>

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות / מס' קומות
קומת מרתף	2	אין	חניות, ח. גנרטור , חדר טרנספורמציה ,ח. משאבות , ח. מאגר מים , מחסנים , ח. מדרגות , מעליות , מעברים .	2 קומות משותף לבניינים 9-11 , 12-13
קומת כניסה קובעת לבניין		2	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעלית, ח. מדרגות, מערכות טכניות, מחסנים , חדר אשפה , חדר עגלות , חדר לרווחת הדיירים.	1
קומות טיפוסיות 1-8		3	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעלית, ח. מדרגות, מערכות טכניות, מחסנים .	8
קומת 9 (פנטהאוז)		בניין 11	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעלית, ח. מדרגות, מערכות טכניות, מחסן.	1
קומה טכנית עליונה		בניין 11 : 3 בניין 13 : 2	חדר מדרגות , קולטי שמש, חדר מכונות.	
סה"כ קומות למגורים				10

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

סה"כ קומות בבניין				12

<u>בניינים מס': 1-8</u>

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות / מס' קומות
קומת מרתף	2	אין	חניות, ח. גנרטור , חדר טרנספורמציה (בבניינים 3,4,5,6 מגרשים 103-102) ,ח. משאבות , ח. מאגר מים , מחסנים , ח. מדרגות , מעליות , מעברים .	2 קומות משותף לבניינים 1-8
קומת כניסה קובעת לבניין		2	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרים / מערכות טכניות, מחסנים , חדר אשפה , חדר עגלות , חדר לרווחת הדיירים.	1
קומות טיפוסיות קומה 1-8		4	מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרים / מערכות טכניות, מחסנים .	8
קומה 9 קומת גג ופנטהאוז			מגורים , מבואה קומתית, מעברים, מעליות, ח. מדרגות, חדרים/ מערכות טכניות, מחסנים , חדר דודי מים.	1
קומה טכנית עליונה			חדר מדרגות , קולטי שמש, חדר מכונות.	
סה"כ קומות למגורים				10
סה"כ קומות בבניין				12

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

1.4. **חדרי מדרגות**:
מספר חדרי המדרגות בבניין: בבניינים,11,13,1-8 : <u>1 בכל בניין</u> ,בבניינים 9,10,12 : <u>2 בכל בניין</u> .
אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מגיע לגג, מוגן.
עליה לגג עליון באמצעות סולם.

1.5. **מעליות**: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים . **מספר המעליות**: בבניינים 11,13 , 1-8 : <u>2 בכל בניין</u> , בבניינים 9,10,12 :<u>3 בכל בניין</u>.
מספר תחנות לכל מעלית: בבניינים 11-13 : <u>12 תחנות</u>, בניינים 1-8 : <u>11 תחנות</u>. בבניינים 9,10,12 : <u>25 תחנות</u> .
בהתאמה לסה"כ קומות מגורים ו/או + מרתף ,כמפורט בטבלה בסעיף 1.3 לעיל. לדירות דופלקס תחנת עצירה אחת בקומת הכניסה לדירה . מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת.
מס' נוסעים לכל מעלית: <u>8 נוסעים</u>,מעלית אלונקה בבניינים 9,10,12 : <u>13 נוסעים</u> הכל בהתאם לתכנון יועץ מעליות.

1.6. **עמדת שומר:** אין.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

2. **חומרי הבניין וחומרי גמר:**
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר.
לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין

2.1. **שלד הבניין**: שיטת הבניה טרומי/מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.

2.2. **רצפה ותקרה קומתית**: **חומר**: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון לפי קביעת המתכנן. **עובי**: 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה**: קונבנציונאלי או מתועש , **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) **חומר**: עפ"י דרישות התקן **עובי**: עפ"י דרישות התקן

2.3. **תקרת קומה עליונה**: **חומר**: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון **עובי:** 15 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) :**חומר**: עפ"י דרישות התקן
עובי: עפ"י דרישות התקן.

2.4. **גג הבניין**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן. **עובי:** 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר**: עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.

2.5. **קירות חוץ**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי**: עד כ-30 ס"מ . **שיטת הבניה**: קונבנציונלית או מתועש. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר**: עפ"י דרישות התקן **עובי**: עפ"י דרישות התקן.

2.6. **גימור קירות חוץ**: עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו ,אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.6.1. **חיפוי עיקרי:** שיש ו/או אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומ'. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י דרישת הרשויות

2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי.

2.6.3. **חיפויים אחרים**: קרמיקה ו/או פסיפס ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני.

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי איטונג , **עובי**: כ– 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. בידוד אקוסטי לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה.

2.8. **חדרי מדרגות:**

2.8.1. **קירות מעטפת**: חומר: בטון מזוין עובי: כ-20-25 ס"מ **בידוד אקוסטי למעליות** יבוצע עפ"י הוראות כל דין.

2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר**: טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה **, חיפוי בשיפולים (פנלים)** כדוגמת הריצוף **. גמר תיקרה:** טיח+ סיד סינטטי.

2.8.3. **מדרגות:** גרניט פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן**. שיפולים (פנלים)** כדוגמאת המדרגות ,**פסים מחוספסים כנגד החלקה** .**משטחים**: (פודסטים) בהתאם לחיפוי מדרגות .

2.8.4. **מעקה (תיאור)**: מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.

2.8.5. **עליה לגג**: יש, (תאר): דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון** באמצעות מדרגות/ סולם כמסומן בתכנית.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית**:
ציפוי קירות מבואות קומתיים: **חומר**: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה , או קרמיקה או גרניט פורצלן, **עד לגובה משקופי הדלתות** . מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התיקרה. **תקרה:** חומר גמר: טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.
ריצוף: פורצלן ו/או אבן נסורה (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

2.10. **מבואה (לובי) כניסה** :

2.10.1. **גימור קירות פנים** : **חומר גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, **לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. עד גובה תקרה. **תקרה** : **חומר גמר:** טיח+ סיד סינטטי או תקרה מונמכת (משנית) לוחות גבס ו/או מגשי פח.
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן, **מידות אריחים:** כ-80/80 ס"מ לפחות. (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין** : יש, **מידות וחומר** : אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן .

2.11. **מרתף חניה** : **גימור קירות פנים מרתף** : טיח פנים ,או בטון צבוע בסיד סינתטי **חומר אחר:** אין
גימור רצפת מרתף: בטון מוחלק או אבן משתלבת.

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

3.1. **גובה הדירה:**
גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה למעט תחת קורות, בליטות, תקרות מישנה גרמי מדרגות וכד' **:**
בחדרי מגורים : כ- – 2.70 מ'
בחדרי שרות : לא פחות מ – 2.05 מ'
גובה פרוזדור : לא פחות מ – 2.10 מ'.
גובה חדרים על הגג : אין.
גובה עליית גג למגורים : אין.
גובה מרתף המשמש לא למגורים : לא פחות מ- 2.05 מ'.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

תאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף מחיר זיכוי למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח ו גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדרי שינה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח . גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מס' חדרי שינה :2 לא כולל ממ"ד וח. שינה הורים
ממ"ד	בטון מזוין ו/או לוחות גבס	טיח . גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח ו . גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח . גמר : צבע אקרילי **קרמיקה ו/או פורצלן מעל ארון מטבח תחתון בגובה 0.60 מ'** (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ראה סעיף 3.2.4	
חדר רחצה הורים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח. גמר : צבע אקרילי **קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות.** גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח גמר : צבע אקרילי **קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת לפחות.** גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
בית שימוש נפרד	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח גמר : צבע אקרילי **קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ'** גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
אזור שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח ו גמר : צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי/באגר	ג גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה אלומ' משולב עם זכוכית
מחסן	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי	טיח ו/או לוחות גבס ו/או טיח גבס ו/או טיח תרמי ו/או באגר . גמר : סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ככל שנירכש ע"י הקונה	

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

הערות לטבלה מס' 2:

1. 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 בהיר ניטרלי.
2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
3. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

4. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
5. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר קירות.
6. הקירות,הרצפות והנקזים באזורים רטובים, יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישת התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי הבניין/חדרים סמוכים.

3.2.1. **ריצוף בכל הדירה בגודל**:
המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן: ריצוף בכל מערכות החדרים בדירה 60X60 ס"מ , 45X45 ס"מ, 33X33 ס"מ להוציא את החדרים הרטובים (חדרי רחצה) בהם מידות האריחים בלבד ייקבעו לפי בחירת קבלן/יזם לפי התקן בגודל 33X33 , ומתוך סוגי ריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר כדלקמן.
במידה ואריח לריצוף במידות 45/45 ס"מ אינו ניתן לאספקה (עפ"י אישור והצהרת הספק) המוכר יהיה פטור מהצגת אריח במידות אלו אולם יהיה חייב להציע לקונה סדרה נוספת או מידות אריח חלופי כמפורט להלן:
(הבחירה בין החלופות היא להחלטת המוכר) :
א. אריח במידות חלופיות בנוסף למידות האריחים :33/33 ס"מ,60/60 ס"מ .
ב. סדרה נוספת של ריצוף לכל מידת אריח המיועד לריצוף, כלומר לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 5 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי;

3.2.2. **חיפוי קירות**: **בחדרי רחצה, שרותי אורחים ומטבח**:
בגודל :אריחים במידות 25X33 ס"מ , 30X60 ס"מ. המוכר יהא רשאי להציע , <u>בהסכמת הקונה</u>, אחרים במידות דומות למפורט וכן מידות נוספות :50X20 ס"מ , 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

3.2.3. **שיפולים:** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.

3.2.4. **זיכוי לחיפוי קירות** : במטבח בלבד ,כמפורט בנספח ג'.

3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין ,לפי יעודם ,יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :מגורים R-9 , רחצה R-10 ,רצפת תא מקלחת R-11

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, נקודות גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) , הכנה למדיח כלים.
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (מסוג סנדוויץ') וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי עץ מעובד (מסוג סנדוויץ') או MDF. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ לפחות. גובה סף עליון של המשטח עבודה יהיה כ- 90 ס"מ לפחות מעל הרצפה. בתחתי הארון הגבהה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון והמדפים יהיה מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/ MDF.הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ועומקו. 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.
מדידת אורךארון תחתון של מטבח:
<u>דירת 3 חדרים ו – 4 חדרים 5 מטר אורך.</u>
<u>דירת 4.5 חדרים ומעלה 6 מטר אורך.</u>
מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח התחתון : כמפורט בנספח ג'

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

3.3.2. **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. החברה/ המוכר תציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות (אחד מהגוונים יהיה בהיר ניטרלי) .

3.3.3. **ארון מטבח עליון** – אין .

3.3.4. ארונות נוספים: 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 כיור.
ציפוי חיצוני : פורמייקה. **ציפוי פנימי:** פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון . **גוון:** לפי החלטת החברה.

הערות לסעיף 3.3 :
א) 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.
ב) תכנון הארון לצורך התקנה של המדיח, 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.

3.4 **מיתקנים לתליית כביסה:**
מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ , 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ ואורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
לדירות הגן/ גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת.
הדייר יהא רשאי , עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.
מסתור כביסה: תיאור: חומר: אלומיניום או פח העומד בתקן ישראלי מס' 5100 .

בתחתית מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה .
ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.70 מ"ר לתליית כביסה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה * טיפוס F,1F

	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	חומר שלבים	פתיחה
כניסה	1 100/210	פלדה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	1 280/225	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
מטבח	-	-	-	1 100/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 1 (הורים)	1 80/210	עץ	רגילה	1 150/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
				1 60/90	אלומ' מזוגג	קיפ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
ממ"ד (ח. שינה 2)	1 80/200	פלדה	רגילה	1 100/100	אלומ' מזוגג	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	1	אלומ'	אלומ'	נגרר לתוך כיס
				1 100/100	פלדה	נגרר לתוך כיס				
חדר שינה 3	1 80/210	עץ	רגילה	1 100/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 4	1 80/210 -	עץ	רגילה	1 80/180	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שרותי אורחים	1 70/210	עץ+צוהר	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
ח. רחצה (הורים)	1 70/210	עץ+צוהר	רגילה	1 60/90	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
חדר אמבטיה	1 80/210	עץ+צוהר	רגילה	1 60/90	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	-
אזור שרות	1 80/210	עץ+צוהר	רגילה	1 140/100	אלומ' מזוגג	כע"כ	1 140/100	אלומ'	פח אלומ'	כע"כ תריס
מחסן (יא)	1 90/210	מתכת ו/או רפפה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

טיפוס 1J,2J

	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	חומר שלבים	פתיחה
כניסה	1 100/210	פלדה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור	1 280/225	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
מטבח	-	-	-	1 100/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 1 (הורים)	1 80/210	עץ	רגילה	1 110/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
				1 60/120	אלומ' מזוגג	קיפ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
ממ"ד (ח. שינה 2)	1 80/200	פלדה	רגילה	1 100/100	אלומ' מזוגג	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	1	אלומ'	אלומ'	נגרר לתוך כיס
				1 100/100	פלדה	נגרר לתוך כיס				
חדר שינה 3	1 80/210	עץ	רגילה	1 100/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שינה 4	1 80/210 -	עץ	רגילה	1 100/120	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה
חדר שרותי אורחים	1 70/210	עץ+צוהר	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
ח. רחצה (הורים)	1 70/210	עץ+צוהר	רגילה	1 60/90	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
חדר אמבטיה	1 80/210	עץ+צוהר	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
אזור שרות	1 80/210	עץ+צוהר	רגילה	1 140/100	אלומ' מזוגג	כע"כ	1 140/100	אלומ'	פח אלומ'	כע"כ תריס
מחסן (יא)	1 90/210	מתכת ו/או רפפה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

הערות לטבלה מס׳ 3: .

א. החלונות/תריסים: גלילה /הזזה, עשויים אלומיניום בגוון לפי קביעת האדריכל. אלומיניום הכוונה פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, , כולל איטום גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה עפ״י תקן בהתאם למידות הפתח ולהוראות יצרן.

ב. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול(Double Glazing) ׳המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר.(זיגוג בעובי 4 מ״מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ״מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM ,צירים ,גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע״י מתקין מורשה מטעם היצרן.

ג. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/דלת.

ד. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה שונה ממפלס ריצוף הדירה.

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

ו. בחדרי אמבטיה ומקלחת מנעול סיבובי דמוי ״תפוס/פנוי״ וצוהר/צו אור בכנף הדלת.

ז. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) התואמת לתקן ישראלי מס׳ 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו״רוזטות״, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
משקוף מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25מ״מ לפחות.
כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או בצביעה בתנור . דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

ח. מחסן (ככל שיירכש ע״י הקונה): דלת פח ו/או רפפה ו/או אוורור מאולץ ע״פ החלטת האדריכל והיועצים הטכניים.

ט. במסילות לכל החלונות יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת.

י. דלתות פנים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה ממגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן בגוון לבן.

יא. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס׳ 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס״מ לפחות.

יב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש״ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה ,קיים, אחר ; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט)מצופה ב-3 צדדים לפחות .כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

יג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.

יד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס׳ 23 ;בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה ; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

טו. דלת ממ״ד ציפוי וניל, גוון לפי בחירת החברה. פלדה אטומה בהתאם לדרישות פקע״ר.

לפי הנחיות רשות הכבאות , בכניסה לדירות בקומת קרקע ייתכן ויותקנו דלתות ביטחון / אש .

3.6 טבלה מס׳ 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים*

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים בית שימוש	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	אזור שרות
קערת מטבח התקנה שטוחה או קערת מטבח כפול	מידות	40/60 ס״מ או 46/80 ס״מ לבחירת הקונה				
	סוג	סילי קוורץ,נירוסטה, קוורץ גרניט ,חרס				
	זיכוי בש״ח	ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה				
קערת רחצה	מידות			40/50 ס״מ	26/50 ס״מ	
	סוג			חרס	חרס משולב בארון	
	זיכוי בש״ח			אין	ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה	
אסלה	מידות		לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	
	סוג		חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק. מיכל הדחה דו כמותי	
	זיכוי בש״ח		אין	אין	אין	
כיור נטילת ידיים	מידות					
	סוג					
	זיכוי בש״ח					
אמבט / מקלחת ראה סעיף ו׳ הערות לטבלה	מידות			לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 ס״מ	
	סוג			ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילי	
	זיכוי בש״ח				אין	
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם (א)	פרח מיקסר מהמשטח עומק 20 ס״מ, גובה 25 ס״מ		פרח מיקסר גובה 15 ס״מ עומק 15 ס״מ	פרח מיקסר גובה 15 ס״מ עומק 15 ס״מ	
	זיכוי בש״ח	ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה		ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה	ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה	
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים +אביק מים	סוג				סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן,מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס״מ לפחות	
	זיכוי בש״ח				ראה סעיף ה׳ הערות לטבלה	

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

מיתקן / מיקום		מטבח	שירותי אורחים בית שימוש	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	אזור שרות
מקלחת ראש קבוע	סוג					
	זיכוי בש"ח					
סוללה למקלחת (3 דרך) ראה סעיף ד' הערות לטבלה	סוג			סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי , מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. : או לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת באורך 15 ס"מ.		
	זיכוי בש"ח			ראה סעיף ה' הערות לטבלה		
הכנה לחיבור למכונת כביסה						ברזי קיר למים חמים וקרים
הכנה למייבש כביסה						יש
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש, כולל מים, וחיבור לדלוחין				
נקודת גז לבישול		יש, 1				

***הערות** לטבלה מס' 4 :

א. סוללות
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה, ועומדת בדרישות התי"י 1385.

ב. גוון מיתקנים : לבן.

ג. הכנה למכונת כביסה כוללת חיבור קו דלוחין או שפכים.

ד. שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.

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

ו. אסלות : מידות אסלה עפ"י יצרן. מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י תקן 1385

ז. **פ**תח "4 בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה** : צנרת ניקוז כהכנה למזגן עילי בממ"ד .תבוצע צנרת ניקוז מחוץ לחדר, באמצעות מתקן מאושר פק"ער. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס אינסטלציה. מיקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

3.6.2 **מערכת סולארית** (בבניינים 9,10,12 ל-7 קומות עליוניות בלבד) : הספקת מים חמים בעזרת מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. ככל ותותקן מערכת סולארית, התקנת המערכת הסולארית 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, מרפסת 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 מבניהם :
1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר.
2) יחידות דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.
3) יחידת דיור בת ארבע חדרים ויותר – 150 ליטר.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערת מטבח, כיורי רחצה (למעט נטילת ידיים), אמבטיה, מקלחת. אחר : מכונת כביסה .

3.6.4 **ברז גינה** : בדירות גן בלבד, 1 ברז דלי.

3.6.5 **מונה לדירה** : הכנה בלבד (אם תדרוש הרשות המקומית, תזמין ותתקין החברה מונים באופן מרוכז ותחייב את הקונה בנוסף למחיר הדירה).

3.6.6 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים : פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין : פלסטי ו/או ברזל. שפכים : פלסטי ו/או ברזל הכל לפי קביעת יועץ אינסטלציה.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה** : יש.

הערה : מחיר הדירה אינו כולל פיקדון מונה, מיסים, צריכה עתידית, ריכוז מונים, פיקדון מלאי תשלומים לחיבור ואביזרי חיבור אותם ישלם הקונה ישירות לחברת הגז עפ"י דרישתה.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

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 / משטח מרוצף חצר דיור
פרוזדור	1-(כולל מפסק מחליף)	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פנייה "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	4 (אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה)	-	3 (תנור, מדיח, מקרר)	-	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)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	(אינטרקום (נק' שמע / דיבור בלבד-

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	-
ממ"ד / ח.שינה	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר/י שינה	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע תנור)	-	+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון.
שירותים (באם קיים)	1	-	-	-	-	-
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 מוגן מים (מכונת כביסה, מייבש כביסה)	-	-
מרפסת שמש / משטח מרוצף חצר דיור	1 (מוגן)	-	1 (מוגן IP44	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	-
מסתור כביסה	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

הערות לטבלה מס' 5 *

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). בחיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

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

ה. **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר** – בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.

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

ז. **נקודת טלפון פנים (אינטרקום) -** נקודה/ות מלאות כולל אביזר קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).

ח. **נקודת כוח -** בית תקע כוח על כבי מעגל חשמלי חשמלי נפרד, מחובר ישירות ללקוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

ט. **"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 רחצה יותקן (האחריות 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.

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

יא. **יתכנו שינויים במיקום וסוג הנק'** – בעקבות הנחיות החוק ודרישות מהנדס החשמל.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

יב. **בדירת מגורים הכוללת חיבור תלת פאזי** –_תותקן נקודת תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתכונן לכיריים. הנקודה תחובר ישרות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5/5 . הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית שקע ומפסק בלוח החשמל הדירתי.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן. **לחצני הדלקת אור** : עפ"י קביעת המתכנן. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות** : אין. מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות .**הדלקת אור במבואה קומתית** : יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי** : יש.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3 **פעמון:** סוג – זמזם. צליל – רגיל.

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג : שקטים, תוצרת : עפ"י קביעת החברה.

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש. **מיקום:** בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד חשמלי** : יש. ראה סעיף 3.6.2.

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר.

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 במעגל סגור** : אין, מיקום : אין.

3.7.10 **מתקנים אחרים :**

3.7.10.1 הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזי בדירה כמפורט בסעיף 4.3.

3.7.10.2 טיימר להפעלת דוד חשמלי.

3.7.10.3 מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתית המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים . המערכת תכלול : יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי),יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה , בסמוך לדלת הכניסה במבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.50 מ' מהרצפה .הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ועלותם הכספית.

3.7.10.4 תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5

3.7.10.5 אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות , יבצוע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף)ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה : או ש"ע .

3.7.10.6 ארון תקשורת כולל שקע .

3.7.10.7 ארון טלפוניה / טלוויזיה.

4 **מתקני קירור/חימום בדירה**

4.1 **מיזוג אויר מרכזי** : אין, **הספק** : אין.

4.2 **מזגן מפוצל** : אין, **מיקום** : אין **הספק** : אין.

4.3 **מזגן דירתי** : הכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת : צנרת חשמל, גז, אינסטלציה לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל ניפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר. מיקום מוצנע
ומוסתר למיקום המעבה/מעבים . ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/ים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. ע"פ קביעת מתכנן מז"א. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל ;
צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה ;

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון ; כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי** : אין.

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל** : הכנות לתנור חימום בחדרי רחצה כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.

4.6 **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.

4.7 **קונבקטורים חשמליים** : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.

4.8 **חימום תת רצפתי** : אין.

4.9 **מיתקנים אחרים:** אוורור מכני מאולץ : עפ"י קביעת יועץ מז"א.

4.10 ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5 **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה** :

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

5.2 **מערכת גלאי עשן** : גלאים עצמאיים בדירות – ככל ונידרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים , עפ"י הנחיות כיבוי אש.

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

6 **עבודות פיתוח ושונות** :

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין) : בהתאם לתכנית היתר בניה מתוכן : כל החניות בתחום המגרש. **חניות מחוץ למגרש** בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה** : 2 **,חניות במקום** אחר (לפרט) : חניה עילית(כולל מערכת תאורה) : בהתאם לתכנית היתר בניה. החברה תהיה רשאית עפ"י שיקול דעתה הבלעדי להצמיד מקומות חניה ו/או להחכיר ו/או לאפשר זיקת הנאה ו/או לרושמן באופן אחר עפ"י כל דין.

6.1.2 **חניה לנכים:** יש. מספר : בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום:** בהתאם לתכנית היתר בניה

6.1.3 **גמר פני החניה** : בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות .

6.1.4 **גישה לחניה מהכביש** : יש.

6.1.5 **מספר חניות לדירה** : כמפורט ובהתאם להסכם המכר. **מיקום:** בתחום המגרש בקומות הקרקע /מרתף ,עפ"י היתר בניה.

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 לבניין), ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

6.2.1 **שבילים** : **חומר גמר:** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .

6.2.2 **משטחים מרוצפים** : יש. **חומר גמר** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית

6.2.3 **גינה משותפת** : יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות).**צמחיה:** יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחייה עמוקת שורשים).

6.2.4 **רשת השקיה** : יש, ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף, כולל ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5 **גינה צמודה לדירה** : לדירות גן בקומת קרקע. יציאה לגינה מחדר דיור.

6.2.6 **פירוט מערכות בגינה הצמודה** : ברז גן ומצע גנני ו/או אדמה גננית .
יתכן גישמה/ות , גז, ביוב , מים חלול (מרזב/ים , צנרת, שוחות וכו'), חשמל , תקשורת , כיבוי .

6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

6.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש** : **חומר** : בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה : עפ"י תכנית היתר.

6.2.9 **ריצוף קומת עמודים מפולשת /חלקית** : אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות **חומר** : לפי תוכנית הפיתוח המאושרת

.

7 מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז:**

7.1.1 צוברי גז לאספקת גז מרכזי לבניין המשותף. כמסומן בתכנית.
הכנה לאספקת גז : סידור מרכזי, צובר גז תת– קרקעי במיקום שיקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה : 1 נק' בישול במטבח + 1 במרפסת דיור (צנרת בלבד). נק' חימום : אין. מונה, חיבור וכו' אינם כלולים במחיר הרכישה. צוברי הגז התת-קרקע/ים שישרתו את הבניינים ימוקמו במגרש או במיקום אחר לפי קביעת החברה ו/או לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה במגרש זיקות הנאה מתאימות לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז ומכלי הגז כאמור וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

7.1.2 **צנרת גז מצובר גז עד לדירה** : יש.

7.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה** : יש.

7.2 **סידורים לכיבוי אש:**

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות** : בבניינים 9,10,12.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות** : בבניינים 9,10,12.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית** – מתזים (ספרינקלרים) :בהתאם להנחיות כיבוי האש .

7.2.4 **גלאי עשן** : בהתאם להנחיות כיבוי האש.

7.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה** : בהתאם תכנון יועץ מז"א.

7.4 **מערכת מיזוג אויר מרכזית** : אין.

7.5 **תיבות דואר: (תאר)** : לכל דירה , 1 לוועד הבית , 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, או במקבץ אחד לכל הבניינים ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.6 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

7.7 **מיתקנים אחרים** : עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.

8 חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי** : יש. **מונה מים ציבורי לבית** : יש. **מונה מים לגינה** : יש.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי** : יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל** בהתאם להוראות חברת החשמל, כולל חיבור הדירה לרשת, לא כולל התקנת מונה, התקנת מונה על חשבון ובאחריות הדייר .

8.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), לא כולל קו טלפון.

8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לוויין)** : יש, לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

8.6 **פיתוח כללי הגובל במגרש** : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 **מקום לריכוז אשפה** : בחדרי אשפה ו/או במטמוני אשפה בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר. עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה (ככל ויוקם) ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

9 רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים**: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.

9.1.2 **קומה מפולשת /חלקית**: בהתאם לתכנית , מספר קומות מפולשות /חלקית: בהתאם לתכנית.

9.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: אין, מיקום המחסנים: אין.

9.1.4 **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש.

9.1.5 **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6 **חדרי מדרגות.**

9.1.7 **פיר מעלית**: יש. **מעליות**: יש. **מספר מעליות**: בבניינים 1-8,11,13 : 2 מעליות. בבניינים 9,10,12 : 3 מעליות עפ"י המסומן בתכנית.

9.1.8 **גג** – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 **ממ"ק: כמות**: אין

9.1.10 **חדר דוודים משותף**: יש, במגרשים 101-104.

9.1.11 **מיתקנים על הגג**: חדרים טכניים כגון: מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.

9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13 **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט)** ראה סעיף 9.4.

9.2 **חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

9.2.1 חדרי מדרגות.

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 על הגג.

9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.

9.2.9 חלק הגג– התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).

9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק / מקלט.

9.2.12 חלק אחר: אין.

9.3 **בית משותף:**

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

1. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
2. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
4. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

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 בית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

9.4 **רכוש משותף:**

9.4.1 שעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר , ובהתאמה קרובה ככל האפשר לחוק המקרקעין.

9.4.2 שעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שייקבע בתקנון הבית המשותף לפי החלטת החברה ושיקול דעתה הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין. לעניין זה מובהר כי חברות תשתית (כגון חברת החשמל), אשר יהיו בעלות שטחים בקרקע, לא ישתתפו באיזה מהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו.

9.4.3 סדר קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: כמפורט בהסכם הניהול, וככל שלא יקבע בו - כפי שיקבע בתקנון הבית המשותף, לפי החלטת החברה בשיקול הסביר ובהתאם לחוק המקרקעין.

9.4.4 חלקים מוצאים מהרכוש המשותף: שטחי גגות של הבית – כולם ו/או חלקם (למעט החלקים המיועדים למתקנים משותפים),גינות, מחסנים, מרתפים, חניות, , שטחים וחלקים לשימושים מסוימים, כגון שטחים המשמשים להקמת חדר/י טרנספורמציה וכן חדר/י מיתוג, וכן שטחים המשמשים להקמת חדר ו/או חדרי בזק/ תקשורת, מחשבים, מעברים, שטחים ומתקנים המשרתים או שנועדו לשרת את שטחי החניה, מרפסות, חללים (סגורים או פתוחים), מבואות, שטחי חוץ מקורים ובלתי מקורים וכל שטח אחר, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין. החברה רשאית להוציא ו/או להחזיר לרכוש המשותף כל חלק שהוצא ממנו כאמור לעיל בכפוף להתחייבויותיה כלפי הקונה בהסכם ...

9.4.5 החברה זכאית לייעד שטחים מהשטח המשותף לשימוש לשבילים, לחניה וכיוצ"ב או לשימוש עבור מתקנים כגון אנטנות לא סלולאריות, מיכלים לאספקת גז, בין אם השימוש קשור בבית בלבד ובין אם המתקנים ישמשו את הבית ביחד עם בתי מגורים אחרים וכל שטח נוסף, הכל על פי שיקול דעתה הסביר של החברה ובכפוף להוראות הדין.

9.4.6 החברה רשאית, אך לא חייבת, להצמיד ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להעניק זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות כלשהן לרבות זכות שימוש בשטחים המפורטים בסעיף 9.4.5 דלעיל, או כל חלק מהם לדירות אחרות או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף, או לצד שלישי כלשהו, הכל לפי שיקול דעתה הסביר והוראות סעיף 9.4.1 כאמור לעיל יחולו על מכירת העברת והענקת זכויות כאמור והכף בכפוף להוראות הדין ולהתחייבות החברה כלפי הקונה בהסכם.

9.4.7 החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף ו/או להחכירן, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הקונה וחניות שתוצמדנה לדירה ע"פ הסכם זה.

9.4.8 במקרה של בנייה נוספת על ידי החברה כאמור בהסכם זה וכן במקרה של בנייה נוספת לצורך תפעול של חלקי הבניין השונים ו/או מבנה כלשהו שידרש ע"י הרשויות כאמור, יהיו המבנים הנוספים, לרבות גגותיהם וקירותיהם החיצוניים ו/או הבניה הנוספת, לרבות מלוא זכויות הבניה בהם, צמודים במלואם לאותה דירה ו/או דירות בבית המשותף והקונה נותן בזה במפורש מראש את הסכמתו להקמתם ו/או הצמדתם לדירה ו/או לדירות כאמור לצורך הוצאת היתר הבנייה להקמתם ו/או לצורך תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או בכל מקרה בו תידרש הסכמה כאמור מהקונה.

9.4.9 תרשמנה זיקות הנאה כמפורט בתכניות להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ו/או שטחים פרטיים פתוחים, כמו כן יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הסביר ובכפוף להוראות הדין..

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

9.4.10 הובא לידיעת הקונה שאם השטחים המסווגים כפרטי פתוח ו/או ציבורי פתוח לא יתוחזקו כראוי, תהיה העיריה מוסמכת לתחזק שטחים אלו על חשבון הדיירים.

9.4.11 גבולות הקרקע הסופיים יקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום. תוך שהחברה רשאית בכפוף להוראות הדין אך לא חייבת להוציא מהמגרש בין היתר חלקים ממנו ובלבד שזכויותיו של הקונה בדירה על הצמדותיה לא תפגענה .

9.4.12 כל מקומות החניה יוצמדו לדירות שיקבעו ע"י החברה – לפי החלטת החברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר, כאשר כל דירה אשר לה יוצמד/ו מקום/ות חניה ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.

9.4.13 המחסנים הפרטיים– יהיו צמודים לדירות שייקבעו ע"י החברה- לפי החלטת חברה ושיקוליה ובהתאם להתחייבויותיה בהסכם המכר.. לכל דירה אשר לה יוצמד מחסן כאמור ירשם הדבר במפורש בתשריט של אותה דירה.

9.4.14 מודגש כי אין התאמה בין מספרי הדירות לבין המספר/ים של מקומות החניה ו/או המחסנים (שיוצמדו לדירות) ובכל הסכם רכישה ירשמו המספר/ים המתאים/ים של ההצמדה/ות של אותה דירה (אם יהיו).

9.4.15 יובהר כי חדר הנועד לשימוש הדיירים, הינו חלק ברכוש משותף וכי יחול עליו, בין היתר, תקנון הבית המשותף כאמור בסעיף 9.4.2 שלעיל.

9.4.16 לא תותר פתיחת פתחים בקירות החיצוניים עבור מזגנים או תלית יחידות עיבוי על גבי הקיר החיצוני , ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש ובהתאם להוראות ההסכם..

9.4.17 החברה תהא רשאית להעביר דרך הקרקע/המגרש/הבניין/הדירה/ מחסן בעצמה או באמצעות כל אדם, רשות, מוסד וכל גורם זולתה, צינורות של מים, ביוב, ניקוז, גז, צנרת אחרת, כבלי טלפון, קווי חשמל וכיו"ב, וכן להציב מתקנים לנ"ל להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וחוטים בין אם כל אלה או חלק מהם משרתים את הבית ובין שאין הם משרתים אותו.
הקונה מתחייב לאפשר בכל אחד מאלה להיכנס לתחום המגרש, הבניין, הדירה ככל שיהיה צורך כדי לעשות את העבודות ו/או הפעולות הנ"ל ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עם הקונה .

9.4.18 כל תוספת בניה שיעשה הקונה לאחר שנמסרה הדירה לחזקתו, תהיה על חשבונו, על אחריותו הבלעדית ולאחר שקיבל היתר בניה כדין. כל נזק שייגרם לחברה כתוצאה מפעולה כזו תהייה החברה רשאית לתבוע מן הקונה לפצותה בגין כל נזק כזה..

9.4.19 יובהר כי בכל מקום בו צויין לעיל ולהלן "דירה" או "דירות", הכוונה אף ליחידות אחרות שיהיו בבניין המשותף לפי העניין ובהתאם לקביעת החברה.

9.5 פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי:

9.5.1 המוכר יהיה רשאי לרשום תקנון מיוחד לבית המשותף, בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, ולכלול בתקנון, בין היתר הוראות שתבואנה לקבוע ולהסדיר את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, שמירת אופיו הייחודי של הבניין, הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם ליחידות מסוימות, הוראות בדבר האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, בדבר הצמידויות ליחידות השונות בבניין ובדבר הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

9.5.2 הוראות הקובעות את אופן ההתנהגות בשטחי הרכוש המשותף ובכלל זאת הוראות האוסרות להניח כל מיטלטלין שהם ו/או לקבוע שלטים באופן קבוע בשטחי הרכוש המשותף, למעט במקומות שאושרו לכך ע"י המוכר או הנציגות והוראות האוסרות הפרעה והטרדה כהגדרתם בדין של יתר מחזיקי היחידות בבית המשותף.

9.5.3 הוראות האוסרות על הקונה לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה הדירה, בקירותיה החיצוניים, בקונסטרוקציה, באינסטלציה החשמלית והסניטרית, במיזוג האוויר ו/או על שינוי אחר בכל חלק של הבניין, לא בתוכו ולא מחוצה לו, כולל בקירות הדירה הפונים לפרוזדורים, ללא קבלת ניתר כדין, ככל שיידרש.. הוראות המונעות עשיית שינויים כלשהם העשויים להשפיע על החזות החיצונית או החלונות או המרפסת של הדירה , ללא קבלת היתר כדין, ככל שיידרש.. הוראות האוסרות להתקין סוככים בחלונות ו/או פתחים חיצוניים, ו/או בכל פתח חיצוני ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של, של הנציגות לכך. מובהר כי בכל מקרה, , המוכר, נציגות רוכשי הדירות לכל שינוי או תוספת כאמור, אינה משחררת את הקונה מקבלת ההיתרים הדרושים מאת הרשויות המוסמכות.

9.5.4 הוראות הקובעות כי המחסנים הצמודים ליחידות של קונים שרכשו מחסנים ישמשו לצרכי אחסון בלבד ואין לעשות בהם כל שימוש אחר וכן אין לבצע כל שינוי באינסי החשמלית שלהם.

9.5.5 הוראות הקובעות כי החברה רשאית לרשום את שטחי החניה – במרתף, בקומת הקרקע במקרקעין ו/או מחוץ לגבולותיהם, במקרקעין סמוכים ים, כולם או חלקם ו/או כחלק מהרכוש המשותף ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירן ו/או ליתן בהם זכויות זיקת הנאה ו/או זכויות חוקיות אחרות, הכל לפי שיקול דעתה הסביר של החברה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הרוכש ע"פ הסכם זה.

9.5.6 הוראות הקובעות כי על בעלי הזכויות בדירות שהן "דירות גן", ככל שקיימות בפרויקט, לשמור בכל עת על חזות תקינה של הגינות הצמודות להן וכן שלא לשתול בגינות צמחים בעלי שורשים גדולים על מנת שלא יפגעו ו/או יפלשו למרתפים הקיימים מתחת לדירות הנ"ל ו/או מתחת לשטחים מרוצפים שיהיו בבניין ובסמוך לו.

9.5.7 הוראות האוסרות על הקונה לתלות ו/או להניח באופן קבוע, בחזית הבניין, , חפצים, שלטים, אביזרים וכיוצ"ב.

9.5.8 הוראות המקנות לנציגות רוכשי הדירות זכויות מיוחדות המבטיחות ניהול ואחזקה תקינים של הבניין והרכוש המשותף בו.

9.5.9 הוראות לפיהן ייאסר על כל דיירי הבניין לעשות שימוש ביחידותיהם שלא למטרות ו/או לייעודים המותרים בתחום הבניין. הוראות לפיהן תיאסר מכירת הדירה לכל צד שלישי שהוא, שלא למטרה ו/או ליעוד המותרים בתחום הבניין , בכפוף להוראות הדין..

9.5.10 הוראות המעניקות לחברת החשמל את הזכויות האמורות עפ"י חוזה המכר והפוטרות את חברת החשמל מלשאת בהוצאות אחזקת הבית המשותף, והוראות אשר יבטיחו לחברת החשמל זכות מעבר לחדרי הטרנספורמציה ו/או זכות להנחת כבלים בדרך של זיקות הנאה ו/או בכל דרך אחרת, לפי דרישת חברת החשמל. בעלי היחידות בבית המשותף לא יהיו רשאים לבצע עבודות בניה כלשהן בסמוך לחדרי הטרנספורמציה, באופן שיש בו כדי לפגוע בחדרי הטרנספורמציה ו/או בציוד שיימצא בהם או לאחסן חפצים כלשהם בחדרי הטרנספורמציה.

_____	_____	_____
חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.

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

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

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

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. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.

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

1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.

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

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

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

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

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

3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

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

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

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

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

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.

(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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

נספח ב' – הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. . בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
4. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה המתאימה לעומק המתוכנן של אדמת הגן (--- ס"מ) , למניעת פגיעה בשכבות האיטום מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה 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, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים .מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון : הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה .הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. 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.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים. לפי הנחיות יועץ האקוסטיקה, בדירות צפוניות של בניינים B ו-C נדרש יהיה להתקין אך ורק מעבים שקטים כדוגמת EMDV SQ50 של חברת אלקטרה או שווה ערך אשר מפלס רעשם לא עולה על 54dB(a) (בשעות הלילה).

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

15. 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.
16. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט.
17. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, 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.
18. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
21. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
22. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
23. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
24. כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

.נספח ג' למפרט המכר- מחירון לזיכויים /שינויים/תוספות

נספח לחוזה בין: ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ **ע.מ.**_____(להלן: **"המוכר/ת" או "החברה"**)

לבין _____ **ת.ז.**_____

(להלן יחד או לחוד: **"הרוכש" או "הקונה"**)

קומפלט ארונות מטבח / רחצה

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיפים 3.2 :3.3.1,3.3.2,	ארון מטבח תחתון **5 מ"א** כולל חיפוי קירות מטבח משטח וכיור	4881	אין	אין
	ארון מטבח תחתון **6 מ"א** כולל חיפוי קירות מטבח משטח וכיור	5812	אין	אין
סעיף: 3.3.3	ארון ח. רחצה כ-0.80 מ"א	600	אין	אין

מתקני תברואה וכלים סניטרים

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.6 טבלה מס' 4	קערת מטבח	ראה זיכוי ארון מטבח	אין	אין
	קערת רחצה	אין	אין	אין
	אסלה	אין	אין	אין
	כיור נטילת ידיים	אין	אין	אין
	אמבטיה	אין	אין	אין
	סוללה למים קרים וחמים לקערה במטבח (ברז נשלף),מהקיר או מהמשטח	102	אין	אין
	סוללה למים קרים וחמים לכיורי רחצה, מהקיר או מהמשטח	96	אין	אין
	סוללה לאמבטיה מים קרים וחמים	126	אין	אין
	מקלחת מזלף+ צינור+ מוביל אנכי + אינטרפוץ	102	אין	אין
	מקלחת ראש + אינטרפוץ	102	אין	אין

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נבדק

מתקני חשמל

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.7 טבלה מס' 5	נקודת מאור קיר/תיקרה	72	אין	אין
	בית תקע מאור	78	אין	אין
	נקודת מאור הדלקה כפולה(מפסק מחליף)	72	אין	אין
	נקודת מאור מוגנת קיר/תיקרה	72	אין	אין
	בית תקע מעגל ניפרד	78	אין	אין
	בית תקע דרגת הגנה IP44	78	אין	אין
	נקודת טלפון חוץ	48	אין	אין
	נקודת טלפון פנים(אינטרקום)	- אין	אין	אין
	נקודת כח	78	אין	אין

הערות מיוחדות *

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה לפי סעיף 3 ה לחוק מכר דירות
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין .
6. 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.
7. 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/שינו מהאמור במפרט המכר.
8. 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.

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

חתימת הקונה: _____, _____ **חתימת המוכר:** _____

ארזי הנגב ייזום ובנייה בע"מ, באר יעקב, 5 חדרים, בניין 9,10 – קומות 19-15 טיפוס j2,j1 ,בניין 12 – קומות 19-7 טיפוס j2,j1, מגדלים מתחם ב' מגרשים 107-106 . בניין 8-1 קומות 8-1טיפוס f,f1 מתחם א' מגרשים 104-101 .מהדורה 1, 31.07.19 **מאה – מכון איכות הבניה בע"מ.**

אשד-טל אסף
ניהול פרויקטים בע"מ
01. 08. 2019
נ ב ד ק

תאריך:_____