

מפרט מחיר למשתכן

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: ארץ הצבי בע"מ, ח.פ. 510890924 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")
לבין _____ ת.ז. _____
מתאריך _____ ת.ז. _____ (להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

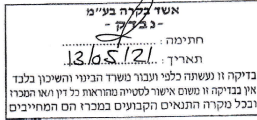
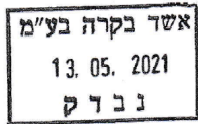
א. פרטי זיהוי:

1. דירה מס': 2/6/8/10/12/14/16/18/20/22/24/25/26/27/28/30/32
1.1 יישוב: בית אל
1.2 גוש מס' 5,6 חלקות מס' 5,6, אדמות אל בירה ;
1.3 התכנית החלה במקום: תכנית מפורטת מס' 218/18 מגרש מס' 1002.1
2. בעל הקרקע החטיבה להתיישבות – ההסתדרות הציונית;
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש ;
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה 14.5.2018
3. בבניין 34 דירות למגורים לפי הפרוט הבא:
4 חד' _____ 4 יח"ד
5 חד' _____ 28 יח"ד
6 חד' _____ 1 יח"ד
7 חד' _____ 1 יח"ד

4. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: כמצוין בתכנית המכר ומחושב 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).

5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, בהתאם למפורט בנספח א' להסכם.

- 5.1 **מרפסת שמש**, כמפורט בתכנית מכר, מתוכה מרפסת שמש מקורה (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח כמפורט בנספח א' להסכם.
- 5.2 **חניה לא מקורה**, כמפורט בתכנית מכר (יתכנו שינויים במיקום החניה בעקבות דרישת הרשות).
- 5.3 **מחסן דירתי כמצוין בתכנית מכר.**
- 5.4 **מרתף דירתי אין**;
- 5.5 **גג מוצמד לדירה אין**;
- 5.6 **גינה מוצמדת לדירה**: בדירות 1,2,3,4 בלבד בהתאם למסומן בתכנית המכר.

הערות לחישובי השטחים:

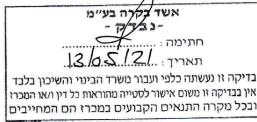
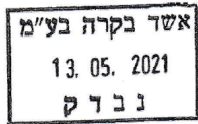
1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **הרוחב של הקיר**; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת / מחסן אחר יכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של גינה** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

6. סטיות קבילות

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

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

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה.



(ג) חישוב השטחים כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: הכללים"), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן ה"אדריכל"): אהרן זילברשטיין אדריכל

טלפון: 02-6259440 פקס: 02-6259442 כתובת: עמק רפאים 54 ירושלים

דואר אלקטרוני: agi.tect@gmail.com

שם האחראי לתכנון השלד (להלן ה"מהנדס"): כפיר חננאל

טלפון 025384620 פקס 025001867 כתובת: המרפא 5 הר חוצבים, ירושלים

דואר אלקטרוני: ckfir@gmail.com

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף (כאמור בפרק ב' סעיף 9.7).

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

1. תיאור הבניין

1.1 בניין מגורים "גבוה", הנמצא מעל קומת מרתף לחניה ושרות.

1.2 בבניין: 34 דירות למגורים; בבניין: אַן דירות שלא למגורים

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות ממפלס כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
-	מחסנים, שרות	-	-1	קומה תחתונה -1

אשד בקרה בע"מ
13.05.2021
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
חתימה:
תאריך: 13.05.21
בדיקה זו נעשתה כלי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
או בבדיקה זו נשם אישור לנטייה מהוראות כל דין ולא הסכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרזי הם המחייבים

מספר קומות : 9	מגורים	4	0,1,2,3,4,5,6,7,8	קומות מגורים
-	מגורים	2	9	קומות מגורים
-	מערכות טכניות	-	10	סך הכל קומות למגורים
11 *במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)				סך הכל קומות בבנין

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 בהתאם להנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או לשנות את יעודם ו/או את מיקומם, לרבות חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. וכן רשאית לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים.

(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4. חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; איפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס מרתף 1- עד למפלס הגג.

1.5. מעליות: יש; מספר המעליות 2; מספר התחנות לכל מעלית 11; מספר נוסעים למעלית א: 8; מספר נוסעים למעלית ב: 10; מעלית שבת: יש

1.6. עמדת שומר: אין.

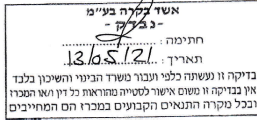
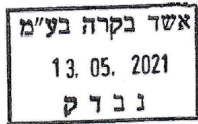
2. חומרי הבניין ועבודות גמר

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי

2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים; עובי: לפי קביעת המהנדס והחברה; שיטת הבניה: קונבנציונלי; בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי 1004 חלק 1 בשיטה לפי דרישת המתכנן; ריצוף: בהתאם לדרישות התקן הישראלי; גימור תקרות וקירות פנים: כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.3. תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים; עובי: לפי קביעת המהנדס והחברה; שיטת הבניה: קונבנציונלי; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045 בשיטה: לפי דרישת המתכנן.

2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים; עובי לפי קביעת המהנדס והחברה; בשיטה: לפי קביעת המהנדס והחברה; בידוד



תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) בשיטה: לפי דרישת המתכנן.

2.5. **קירות חוץ**: חומר: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן ו/או טיח ו/או קירות בנויים לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, יבוצע טיח פנים על גבי קיר חיצוני מבטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג או גבס אחר), במקרה של בניה מתועשת יותר שימוש בלוחות גבס; שיטת הבניה: קונבנציונאלי; עובי: לפי סוג חומר החזית ולפי קביעת המהנדס; בידוד תרמי: על פי התקן.

2.6. **גימור קירות חוץ**:

2.6.1. חיפוי עיקרי: שילוב של אבו טבעית (נסורה ו/או מלאכותית ו/או בטון גלוי וצבוע ו/או טיח.

2.6.2. טיח חוץ שליכט צבעוני עפ"י דרישת האדריכל משולב עם חיפויים אחרים. יתכן טיח שכבה אחת או שתיים בעיקר במרפסות וקרניזים-בליטות, ככל שיהיו.

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוק גבס ו/או איטונג); עובי: לפי קביעת המהנדס.

2.8. **חדרי מדרגות**:

2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין; עובי: לפי קביעת המהנדס.

2.8.2. מעקה: לרבות מאחזי יד, עשוי פלדה.

2.8.3. עליה לגג: יש, דרך חדר המדרגות.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית**:

יש מבואה סגורה. גימור קירות פנים: חומר: אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלת ומעל גובה זה טיח וצבע אקרילי עד התקרה; ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן; תקרה: תקרה מונמכת מגבס או מגשים, ותאורה בהתאם לעיצוב האדריכלי. חומר: טיח וסיד סינטטי ו/או אחר.

2.10. **מבואה (לובי) כניסה ראשית**: (כניסה קובעת לבניין)

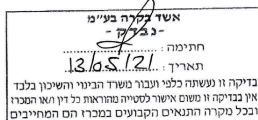
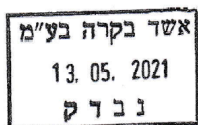
2.10.1. **גימור קירות פנים**: אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלת ומעל גובה זה טיח וצבע אקרילי עד התקרה; ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן; תקרה: תקרה מונמכת או תקרה דקורטיבית או סיד סינטטי או גבס או מגשים לרבות תאורה, על פי בחירת החברה.

2.10.2. **דלת כניסה ראשית לבניין**: דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

דלת כניסה נוספת לבניין: יש, על פי תכנית ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.

2.11. **מבואת מרתף חניה**: כמו מבואה קומתית.

2.12. **דלתות חדרי מדרגות**: דלתות אז, כולל מחזיר שמן, על פי החלטת רשות הכיבוי. דלתות חדרי טכניים: דלת פח ו/או דלת עץ על פי דרישת הרשויות.



3. עבודות פיתוח ושונות

3.1 חניה

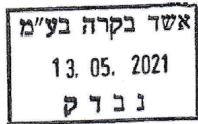
- 3.1.1 סך כל מקומות החניה במגרש: לפי היתר הבניה. אין חניה מקורה. אין חניות מחוץ למגרש.
- 3.1.2 חניה לנכים: יש. מיקום וכמות: בהתאם להיתר הבניה.
- 3.1.3 גימור פני החניה: אספלט / בטון מוחלק / אבנים משתלבות לפי בחירת האדריכל.
- 3.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 3.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט בנספח להסכם. חניות אורחים: אין.
- 3.1.6 מיקום חניה: על פי סימון בתכנית המצורפת.
- 3.1.7 מחסום בכניסה/יציאה: אין.

3.2 פיתוח המגרש: רחבת הכניסה החיצונית מהרחוב ועד למבואת הכניסה הראשית תכלול שביל כניסה מרוצף בשטח כולל של לפחות 20 מ"ר בהתאם לתכנית, וכן גינון חסכוני בהתאם לתכנית.

- 3.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון / גרנוליט / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / משולב, הכל לפי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הרשויות.
- 3.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / משולב, הכל לפי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הרשויות.
- 3.2.3 חצר משותפת: אין.
- 3.2.4 רשת השקיה: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב.
- 3.2.5 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: יש, על פי תכנית פיתוח.
- 3.2.6 קומת עמודים מפולשת: אין.

4. מערכות משותפות

- 4.1 מערכת גז (מותנה באישור הרשויות לשימוש בגז במבנה)
 - 4.1.1 גז מרכזי: צובר גז מרכזי למגרש לפי דרישת הרשויות.
 - 4.1.2 צנרת גז מצובר גז עד לדירה: יש.
 - 4.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה (למטבח): יש.
- סידור באמצעות צובר גז תת קרקעי מרכזי בתיאום עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתאור בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברץ הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתו.
- מיקום ההכנה בדירה הינו לפי החלטת החברה. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.
- מובהר בזאת כי בהתאם לס' 56 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.
- 4.2 סידורים לכיבוי אש:
 - 4.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות: לפי דרישות רשות הכיבוי.

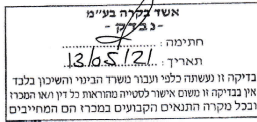
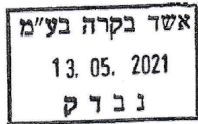


- 4.2.2 מערכת ליניקת עשן בלובי קומתי: לפי דרישות רשות הכיבוי.
- 4.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): יש. מיקום: בקומת הכניסה, במחסנים ובמקומות הנוספים לפי דרישות התקן, רשות הכיבוי וקביעת החברה.
- 4.2.4 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי.
- 4.3 אוורור מאולץ במרתף חניה: לפי דרישות הרשויות.
- 4.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.
- 4.5 תיבות דואר: יש. לכל דירה במתקן משותף. מיקום: בקומת הקרקע, בסמוך לדלת הכניסה, או במיקום אחר לפי הנחיות הרשות. חומר: אלומיניום לפי ת"י 816.
- 4.6 מתקנים אחרים (כמות ומיקום על פי תכנון היועצים ודרישת הרשויות): כגון: משאבות מים, מערכת שחרור עשן, פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות כגון: מים, תקשורת, חשמל, גז, כבלים, מונים. וכל מתקן נוסף ככל שידרש, קביעת המתכננים ודרישת הרשויות.
- 4.7 טלפון פנים (אינטרקום – בין הכניסה הראשית לדירות): יש, משולב בדלת הכניסה הראשית.

למוכר תהא זכות להעביר דרך המקרקעין והפרוייקט ודרך כל חלק מהם ולהתקין בהם **מערכות משותפות** לרבות בממכר על צמודותיו המיוחדות (חניה מחסן וגינה ככל שהוצמדה לו גינה על פי הוראות הסכם זה על נספחיו) מערכות לשרות הפרוייקט ו/או הבניין ו/או הממכר ו/או הדירות האחרות שיבנו בפרוייקט ו/או מתקנים אחרים, לרבות: צינורות לאספקת מים חמים מהמערכות הסולריות שעל הגג לדירות, צינורות מים, הסקה, גז, צוברי גז, חשמל, פילרים, מיזוג אוויר, טלפון, תקשורת, ביוב (צנרת דלוחין ושופכין), שוחות ביוב, ניקוז, כיבוי אש, להקים חדר טרנספורמציה וכיוב' – (להלן: "המערכות"). הקונה מתחייב לאפשר כניסה למקרקעין, ולממכר בכל עת, אף לאחר שיקבל את החזקה בממכר, וזאת לשם התקנת המערכות האמורות וכן לשם הטיפול בהן ותיקונן במידת הצורך ולא תהא להם כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכר בגין מיקומם של הני"ל ו/או כל הקשור בני"ל כולם ו/או חלקם.

5. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 5.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: לפי הנחיות הרשות המקומית. לא כולל התקנת מונה לדירה.
- 5.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 5.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. כולל חיבור הדירה לרשת. לא כולל התקנת מונים.
- 5.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.
- 5.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מלחשבים וכדומה): הכנה בלבד, לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצים (ללא ממיר וחיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שירות זה).
- 5.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כגון: גינה, כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה.
- 5.7 מיקום לפינוי אשפה: לפי דירת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה כולל



מיכלי אשפה מוטמנים ו/או מיכלי מחזור עיליים.

מובהר, כי אספקת תחזוקת המיכלים ופינויים יעשו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה הבלעדית.

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

6.1 בדירה: חדר מגורים, מטבח, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש גם כחדר שינה, פרוזדור, חדר רחצה, חדר מקלחת, שירותים, מרפסת שירות ומרפסת שמש.

6.2 גובה הדירה

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרות הבטון: לא פחות מ- 2.50 מ'.

גובה פרוזדור וחדרי שרות: לא פחות מ- 2.05 מ'.

יתכנו מפלסים שונים בתקרת הדירה משיקולי תכנון קונסטרוקטיבי, דקורטיבי או של מערכות הבניין.

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

גבהים אלה תקפים למעט במקרים הבאים:

- אזורי הנמכה כחלק ממערכת מיזוג דירתיית במקרה ותהיה כזו.
- הנמכות דקורטיביות ו/או עמודים ו/או מדרגות דקורטיביות לצורך מעבר צנרת.
- ביציאה מהדירה למרפסת - שם תהיה הגבהה בגובה מדרגה.
- מפלס המרפסות, חדרי אמבטיה ושירותים וכן המ"ד אינם בהכרח במפלס שאר הדירה

6.3 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

תיאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף***	הערות
1. כניסה	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה	גובה שיפולים כ- 5 ס"מ
2. חדר דיור ופינת אוכל (בחלל אחד)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה	גובה שיפולים כ- 5 ס"מ
3. מטבח (פתוח)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה	חיפוי מעל ארון המטבח התחתון באריחי קרמיקה (לגובה של כ- 60 ס"מ) במידות וסוג ממבחר החברה ו/או הספק/ים שיבחרו על ידה. גובה שיפולים כ- 5 ס"מ.
4. חדרי שינה (כולל חדר שינה הורים)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי +	טרצו, גרניט פורצלן, קרמיקה	גובה שיפולים כ- 5 ס"מ

אשד בקרה בע"מ
13.05.2021
נ ב ר ק

אשד בקרה בע"מ
חתימה: 13/5/21
בדיקה זו נעשתה כלי יעבור משרד הביטוי והשכון בלבד
או בבדיקה זו נשם אישור לטעייה מהוראות כל דין והא הסכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

לא כולל ממ"ד	גבס ו/או משולב	צבע אקרילי	
5. ממ"ד	בטון לפי דרישות פיקוד העורף	טיח סיד במלבין סינטטי לפי דרישות פיקוד העורף	בממ"ד (המשמש גם לחדר שינה, תותקן מערכת סינון לפי תקנות פיקוד העורף. גובה שיפולים כ- 5 ס"מ.
6. פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי	גובה שיפולים כ- 5 ס"מ
7. חדר רחצה כללי והורים	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות ובסוג מהמבחר	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת. מעל גובה זה טיח פנים + צבע אקרילי.
8. חדר שרות (ככל שקיים)	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	טיח רגיל או טיח גבס ו/או טיח תרמי + צבע אקרילי	גובה שיפולים כ- 5 ס"מ
9. מרפסת סוכה / שמש	בטון/בלוקי בטון מעקה – מסד בניי ומעל אלומיניום וזיגוג.	אבן נסורה, טיח חוץ, צבע אקרילי	מקורה / לא מקורה / קרוי חלקי
10. מחסן	בטון / בלוקי בטון	טיח גימור צבע פוליסיד	עובי קירות המחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס גובה שיפולים כ- 5 ס"מ
11. שרותי אורחים	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג/בלוקי גבס ו/או משולב	אריחי קרמיקה במידות וסוג מהמבחר	אריחי קרמיקה עד גובה כ- 1.50 מ' מעל גובה זה טיח + צבע אקרילי

הערות לטבלה :

- א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות התקינה.
- ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף, למעט בשולי קירות מחופים בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
- ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן :
 - להוציא את החדרים הרטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת קבלן/זים לפי התקן, ומתוך סוגי הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדייר, כדלקמן .
 - לכל מערכות החדרים בדירה :
 - אריחים במידות 60 X 60 ס"מ, 45X45 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ; אריחים לחפוי הקירות במידות 33X25 ס"מ, 60X30 ס"מ.
- ד. סוגי ריצוף וחיפוי : לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן :
 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. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.
 - ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
 - ו. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין /חדרים סמוכים ;

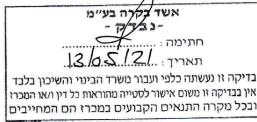
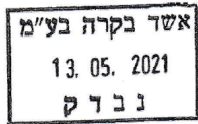
הערות כלליות:

- א. מעקה במרפסות – מעקה בנוי ו/או בסיס בנוי ועליו סורג מתכת ו/או אחר ו/או משולב לפי בחירת האדריכל, בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142 (1.05 מ').
- ב. הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, הפרש של עד כ- 3 ס"מ. ביציאה למרפסת שמש / גג ו/אוחדר שירות, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד הגובה המותר בתקנות, לפי תכנון האדריכל.
- ג. פרגולה, קורה/ות – תותקן לפי החלטת החברה ולא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל – בתכנית המכר, וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- ד. מרווחים (פגות) – לפי דרישות התקנים התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.
- ה. פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ, לפי החלטת החברה.
- ו. חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים" לפי החלטת החברה.
- ז. אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) – (מתוך ת"י 5566 חלק 2), .. יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים, והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שינוי בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה כמקובל בענף.
- ח. ליטוש/הברקה – למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.
- ט. שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

6.4 ארונות:

6.4.1 ארון מטבח תחתון: ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ- 60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) ו/או לחילופין אבן קיסר או ש"ע ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.



1. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

6.4.2 מבנה ארון מטבח תחתון: מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF.

ב. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.

ג. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

6.4.3 אורך מזערי של ארונות מטבח:

א. האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין:

דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים - 5 מ"א.

דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א.

ב. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

ג. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

6.4.4 ציפוי ארונות המטבח ופרזול: סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. ציפוי חיצוני: פורמייקה. ידיות מתכת.

ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

6.4.5 גווני הציפוי לארונות המטבח: סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן.

א. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

ב. ציפוי פנימי: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 2 סוגים שונים, אחד מהם בגוון לבן.

6.4.6 ארון מטבח עליון: אין.

6.4.7 יחידת בילד-אין: אין.

6.4.8 מחיר לזיכוי ארון מטבח קומפלט לרהות ארון, שיש, כיור, ברז וכיור כמפורט בנספח ב'.

6.4.9 ארונות חדר רחצה: באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות, הכולל משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור לבחירת החברה ולפי תכנון האדריכל. בחלוקה לפי הספק/ים שיבחרו ע"י החברה.

6.4.10 מחיר לזיכוי ארון רחצה: כמפורט בנספח ב' למפרט זה.

6.4.11 ארונות אחרים: אין.

הערה: מדידת אורך כללית של ארונות המטבח (התחתון) הינה 5 מ' לדירת 3-4 חדרים; 6 מ' לדירת 4.5-5 חדרים.

מידת אורך כללית של ארונות הינה לאורך הקיר. פינה מחושבת פעמיים בתוך הארון. הכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים), כלולים. סטיות עד כ- 5% באורך ארונות המטבח, לא יחושבו כסטיה מתיאור זה.

6.5 מתקנים לתליית כביסה:

6.5.1 מתקן לתליית כביסה קטנה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן

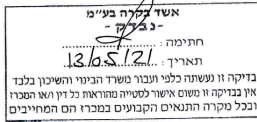
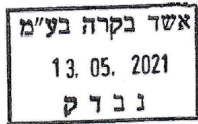
אשד בקרה בע"מ
13.05.2021
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
חתימה: 13/5/21
תאריך: 13/5/21
בדיקה זו נעשתה כלי יעבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
או בבדיקה זו נשום אישור לנטייה מהוראות כל דין והא הסכר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

מ-160 ס"מ ובתאני שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; לדירת ג'ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר ו/או במרפסת ו/או מתקן על בסיס נייד; תחת המתקנים לתליית כביסה בדירות הגן בלבד יותקן משטח מרוצף.
6.5.2 מסתור כביסה: יש.

6.6 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה
(מיזות, כמויות, חלוקה וסוג פתיחה, לפי תכנון האדריכל), ראה גם הערות בהמשך.

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה
כניסה	1 90/210	פלדה	ציר	-	-	-	-	-	-
חדר דיוור	1 300/209	אלומי מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-	1	אלומ' אחר	אלומי'
חדר שינה	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 80/131	אלומי'	ציר	1	אלומ'	אלומי'
חדר ארונות (במידה ומופיע בתכנית המכר)	1 70/210	עץ	ציר רגילה	-	-	-	-	-	-
ממד (חדר שינה)	1 80/200	פלדה לפי הג"א	ציר (פתיח חיצוני ת)	1 80/100	אלומי' מזוגג	ציר	1 80/100	אלומ'	אלומי'
	1 80/200	עץ	ציר	1 80/100	פלדה	נגרר	-	-	-
מטבח	-	-	-	1 80/131	אלומי' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	-	-	-
שרותי אורחים	1 70/210	עץ	ציר	אזורר מכני			-	-	-
חדר רחצה כללי (אמבטי ה)	1 80/210	עץ	ציר	1 40/60	אלומי' מזוגג	ציר	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלח ת)	1 70/210	עץ	ציר	אזורר מכני			-	-	-
מרפסת שרות	1 80/210	אלומי' מזוגג	ציר	1 40/60	אלומי' מזוגג	ציר	-	-	-
מחסן	1 80/210	פח	ציר	-	-	-	-	-	-



הנחיות למילוי הטבלה ואחרות:

א. דלת עץ = הכוונה למכלול משני לבידים על מסגרת עץ עם מילוי, אלומי = אלומיניום, סוג פרופיל: לפי החלטת האדריכל, ציר = סוג פתיחה (רגילה), קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה+משתפלת, נגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף בתנועה אנכית, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או מנגנון חשמלי (גיבוי ידני אחד לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או החלטת החברה, צלון = שלבים להצללה הממוקמים בין שכבות הזיגוג או ליד ובתוך הדירה, העשויים מתכת / PVC, ומופעלים חשמלית או ידנית לפי החלטת החברה.

ב. דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/החלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל הרצפה עד כ-3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.

ג. אוורור המחסן יעשה באמצעות סבכה בדלת, או רפפות קבועות לפי החלטת המתכנן ודרישות כיבוי אש.

ד. יתכנו שינויים בצורת הפתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ה. בממ"ד ובפתח המוכרז כפתח חילוץ, אין לקבוע סורג קבוע.

ו.מידות – המידות המפורטות בטבלה 3, הינן מידות משוערות בס"מ, והן מציינות פתח בנייה בו מורכב הפריט (דלת/חלון/תריס) ואינן מבטאות פתחים נטו, והן יקטנו בפועל עקב המצאות אביזרים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן פרופילים היקפיים למיניהם של מלבני דלתות/מסגרות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך וכו'.

ז. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4-6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם ביצרן.

ח. חלון הממ"ד יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף עם כנף פלדה נגרר.

ט. פתחי הדירה בקירות החיצוניים, למעט חדרי האמבטיה, חדר השירותים, חדר הרחצה, מרפסת השרות והמטבח, יהיו בעלי תריסים.

י. 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.

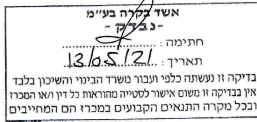
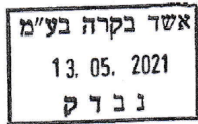
יא. דלת כניסה לבניין:

א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת 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.

ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 11.25 מ"מ לפחות.

ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צבוע בתנור.

ד. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת החברה.



יב. דלתות פנים :

- א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב- 5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.
- ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
- ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים.
- ד. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.
- ו. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ז. גוונים ומשקופים: גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו החברה ו/או הספקים שתבחר החברה, על החברה להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

מובהר, כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צויין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט זה.

6.7 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים (מידות בס"מ)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	חדר רחצה הורים (מקלחת)	שרותי אורחים (במידה ומופיע בתכנית המכר)
1. קערת מטבח כפולה	מידות	46X80	-	-	-
	סוג	א' חרס / נירוסטה	-	-	-
	זיכוי בשי"ח	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	-
2. קערת רחצה	מידות	50X40	50X40	50X40	-
	סוג	-	חרס	חרס	-
	זיכוי בשי"ח	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-
3. כיור לנטילת ידיים (במידה ויש)	מידות	-	-	-	40X30
	סוג	-	-	-	חרס
	זיכוי בשי"ח	-	-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה
4. אסלה כולל מושב פלסטיק	מידות	-	לפי קביעת החברה	לפי קביעת החברה	-
	סוג	-	חרס מונובלוק עם מושב כבד	חרס מונובלוק עם מושב כבד	-

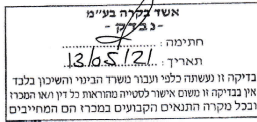
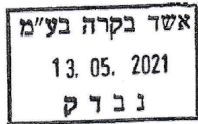
אשד בקרה בע"מ
13.05.2021
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
חתימה: 13.05.2021
בדיקה זו נעשתה כלי ועבור משרד הביטוח והשיכון בלנד
או בבדיקה זו נשם אישור לטעיה מהוראות כל דין ונא הסבר
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

וצירי נירוסטה ומיכל דו-כמותי	וצירי נירוסטה ומיכל דו-כמותי	וצירי נירוסטה ומיכל דו-כמותי			
כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	כמפורט בנספח ב' למפרט זה		זיכוי בש"ח	
-	לפי תכנון האדריכל	70X170 או 70X160	-	מידות	6. אמבט
-	תא מקלחת, ריצוף משופע	אמבט אקרילי	-	סוג	
-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	זיכוי בש"ח	
חומר: כרום ניקל סוג: 3 דרך תוצרת: חמת או ש"ע	חומר: כרום ניקל סוג: 3 דרך תוצרת: חמת או ש"ע	חומר: כרום ניקל סוג: 3 דרך תוצרת: חמת או ש"ע	חומר: כרום ניקל מיקס דגם מערבלי תוצרת: חמת או ש"ע ויכללו חסכמים	תוצרת ודגם	7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
-	-	חומר: כרום ניקל סוג: מיקס 3 דרך תוצרת: חמת או ש"ע לפי החלטת החברה	-	סוג	8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-	-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	זיכוי בש"ח	
-	חומר: כרום ניקל סוג: מיקס 3 דרך או ש"ע עם ראש מקלחת ע"ג מוט עם צינור גמיש ע"פ החלטת החברה	-	-	סוג	9. סוללה למקלחת
-	כמפורט בנספח ב' למפרט זה	-	-	זיכוי בש"ח	
-	-	-	-	10. הכנה לחיבור למכונת כביסה: יש במרפסת שרות	
-	-	-	-	11. הכנה לחיבור למייבש כביסה: יש במרפסת שרות	
-	-	-	ברז מים קרים וחיבור לסיפון כיור	12. הכנה לחיבור מדיח כלים	
-	-	-	יש	13. נקודת גז לבישול	
-	-	-	אין	14. נקודת גז לחימום מים	

הערות לטבלה:

1. הכנה למייבש כביסה: מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל – במידה ויידרש.
2. הכנה למכונת כביסה: נקודות מים (קרים+חמים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
3. אמבטיה: מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר, מילוי עץ בפינות ומטית תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל.



4. חיבורי מים חמים וקרים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות.

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

6. כיורים: בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

7. במטבח תותקן בהתקנה שטוחה קערת מטבח כפולה במידות 46/80 ס"מ, מחרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה.

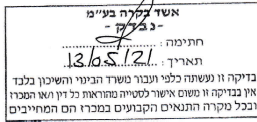
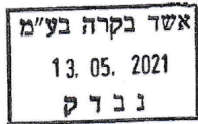
8. הכנה למדיח: תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לבויב, ולסיפון קערת המטבח ;.

9. אסלות: אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

הערות כלליות:

- א. התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לבויב, וברזי ניל.
- ב. גוון הקבועות: לבחירה לבן או צבעוני ממבחר שתציע החברה.
- ג. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים (הל"ת) – תיקון אוג' (2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- ד. 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.
- ה. הכנה לנק' גז: באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- ו. מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשות העירונית.
- ז. קבועות רחצה (אמבטיה/מקלחת): באם אינם מהמבחר שיוצע ע"י החברה, באחריות הרוכש לבחור או לרכוש קבועות שעומדות בתקן הישראלי, לרבות תקן למניעת החלקה, ואל פחות מ R-11.
- ח. נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- פ. פרח = ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- ט. יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננת למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "מפל מים", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

(מובהר, כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט זה.



6.7.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה
א. הכנה למזגן – ראה סעיף 7.1

6.7.2 מים חמים:

- א. מערכת סולארית עפ"י ת"י 579 מרכזית מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד, והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני הפעולה ו/או אחר.
- ב. דוד בקיבול 150 ליטר.
- ג. דוד חשמלי: לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. מיקום הדוד: במרפסת שרות / במסתור הכביסה.
- ד. קולטי שמש: על הגג.

6.7.3 ברז "גן": קיים ברז דלי 1 בדירת גן בלבד.

6.7.4 הכנה למונה מים לדירה: יש.

6.7.5 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלסטיק ו/או מתכת, ו/או אלומיניום, דלוחין/שפכים: פולי פופילן או פולי אתילן בעל דריכות גבוהה לפי החלטת היועץ.

6.7.6 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח ו/או במרפסת שרות: יש

6.7.7 הכנה למונה גז לדירה: יש

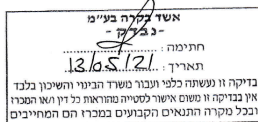
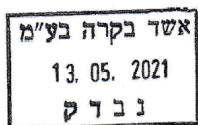
6.8 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	-	-	-	- פעמון+ לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות. - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע. - ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.

אשד בקרה בע"מ
13.05.2021
נ ב ד ק

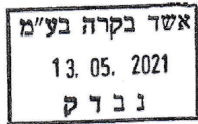
אשד בקרה בע"מ
חתימה: 13.05.2021
תאריך: 13.05.2021
בדיקה זו נעשתה כלי תנור משרד הביטוי והשכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לטעיית המוראות כל דין והא הסכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרזו הם המחייבים

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל, דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 1 עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	-	לפי תקנות פקע"ר
חדר רחצה הורים	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום. אוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר רחצה (אמבטיה)	1 (מוגן מים)	-	1	1 (בית תקע לתנור)	-	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1	-	-	-	-	בהעדר חלון, הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק היכן שנדרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)	-	-	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	-	-
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)	-	1	-	-	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	-	1	-	-	כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משהב"ש שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה (באם קיים)	-	-	-	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. 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'.
- ג. נקודת טלויזיה / טלויזיה בכבלים (הכנה) = נקודת חיבור מלאה ללא חיבור הדירה לספק שידורין או ערוצים.
- ד. בית תקע מעגל נפרד = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ות "כח".
- ה. בית תקע מוגן מעגל נפרד = בדומה לסעיף ד', אך אביזר הקצה מוגן מים (דרך הגנה רגילה).
- 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 טלפון חוץ/תקשורת = נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונית הארצית.
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר בהתאם להחלטת החברה, במקום הנבחר תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזי. ההכנה תכלול:
1. "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
 2. שקע כח נפרד 2.5X3.
 3. ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה.
 4. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
- מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי לוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל ע"י הדייר ועל חשבוננו.
- ח. נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה).
- ט. נקודת כח = שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- י. "אחר" = התקנה נוספת ככל שמפורט בטבלה בטור זה.
- יא. "הכנה" = באם לא צוין אחרת, הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה, יש להתקין "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי).
- יב. מתחלף/מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- יג. "נקודת מאור מוגן" = בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.



יד. מיקום נקודות חשמל/תקשורת = מיקום בפועל של הנקודות, באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה.

6.8.1 חדר מדרגות : בכל קומה :

נקודות מאור : יש גופי מאור : יש. לחצני הדלקת אור : יש. +תאורה קבועה על שעון שבת. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית : יש.

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

6.8.3 פעמון : סוג גונג (צליל דו טוני ו אחר לקביעת החברה).

6.8.4 מפסיקי זרם : רגילים. תוצרת : לקביעת החברה.

6.8.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש ; כולל מקום פנוי בארון החשמל.

6.8.6 נקודת חשמל לדוד חשמלי : יש.

6.8.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי 3X25 אמפר.

6.8.8 מערכת אינטרקום : יש ; מיקום : משולב בדלת כניסה ראשית לבניין.

6.8.9 מערכת טלויזיה במעגל סגור : אין.

6.8.10 מתקנים אחרים : אורור חלל ללא חלון והמחויב באורור לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חימום (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי "וונטה" או שווה ערך.

7. מתקני קירור / חימום בדירה

7.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

7.2 מזגן מפוצל : אין

7.3 מזגן דירתי : אין. הכנה בלבד אשר תכלול :

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

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

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

ד. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.

ה. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים.

7.4 תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי : אין

7.5 תנור חימום הפועל בחשמל : אין. הכנות בלבד בחדרי הרחצה.

7.6 רדיאטורים : אין.

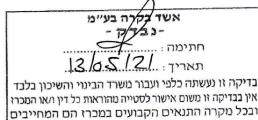
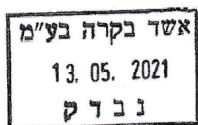
7.7 קונבקטורים חשמליים : אין.

7.8 חימום תת רצפתי : אין.

7.9 מתקנים אחרים : אין

8. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה

8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) : בהתאם לדרישות כיבוי אש.



8.2 גלאי עשן : בהתאם לדרישות כיובי אש.

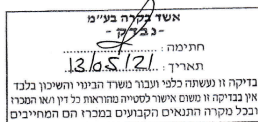
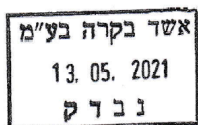
9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין
- 9.1.2 קומה מפולשת : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין ; מיקום המחסנים בהתאם לתכנית המכר.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות יש
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 2.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט : אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין
- 9.1.11 מתקנים על הגגות : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים, יח' למיזוג אוויר ; חדר מכונות למעלית, מאגר מים (להקיף בעיגול את המתקן הרלבנטי), משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : לפי תכנית מאושרת ע"י הרשות.
- 9.1.13 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף : חדרים טכניים.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 חדרים טכניים.
- 9.2.3 חלק הגגות – התפוס ע"י מתקנים משותפים שעל הגגות.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות : אין.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים.
- 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 גישה למחסנים.
- 9.2.12 מאגר מים לצריכה וחדר משאבות.



9.3 בית משותף:

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

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

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

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פירוט, ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:

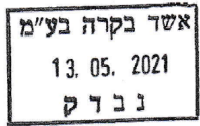
9.7 כל שטחי החניה ו/או הגגות אשר בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה. החברה תהא רשאית להשאיר את הגג כרכוש משותף.

9.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

9.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד, הכל על פי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.

ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתכנית החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק



מהמגרש ו/או על חלק הרכוש המשותף של הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט, ככל שיהיו.

ג. הקונה מצהיר ומאשר כי, ידוע לו כי במגרש יוצב צובר גז תת קרקעי, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לענין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי, צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

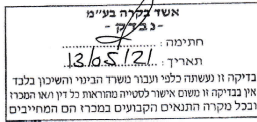
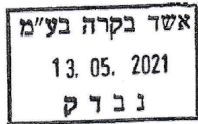
ד. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות יתכנו שינויים במבואות הכניסה של הבניינים.

ה. עליה לגגות המשותפים, הינה רק לצורך אחזקה ולא יעשה בהם שימוש אחר.

חתימת המוכר

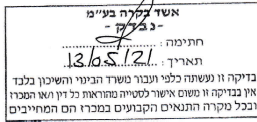
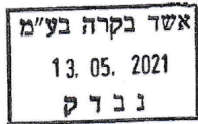
תאריך

חתימת הקונה



10. נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
 - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 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 גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין* תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקס/מיליה.
 - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה



סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

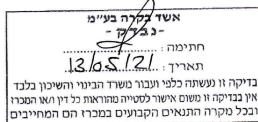
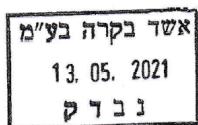
המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

* סרבו שלושת הרוכשים הראשונים כולם או מקצתם לקבל לידיהם את התכניות והוראות התחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו את החברה כמי שמילאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים, לרבות נציגות הדיירים ו/או חברת הניהול.

הערות כלליות:

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:

1. אלמנטים קונסטרוקטיביים וצנרת בתקרות, קירות, מחיצות אינם מסומנים בתכנית.
2. השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות.
3. מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכו'), וכן תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, עשויים להיות ממוקמים ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים. הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
4. הזנת חשמל למחסנים הפרטיים תהיה מהחיבורים הדירתיים.
5. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהוראות למתקני תברואה ובת"י 1205 חלק 3.
6. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאת בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי על פי המקובל בענף.
7. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית הכביסה, מקטינים את החלל ועלולים ליצור הפרעה.
8. חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.
9. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
10. הגישה לתחזוקה וניקוי, של אזורים טכניים; פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע; קירות מסך; חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ); מערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים; גגות



עליונים; יעשה רק לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק, ע"י בעלי מקצוע שהוסמכו לכך בלבד, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').

11. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרונוליט, ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתזוזות סיסמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש, כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

12. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה והחברה לא תהיה אחראית לכך.

13. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (הן מונעת, והן תחזוקת "שבר"), על הנציגות חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.

14. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה מראש ובכתב, באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תיקונים ותחזוקה.

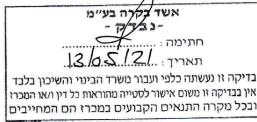
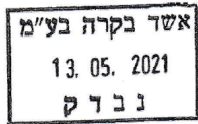
15. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.

16. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

17. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

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

תאריך _____ חתימת הקונה _____ חתימת החברה _____



תוספת מס' 1 – טבלאות זיכויים – נספח ב'

1. לפי תנאי המכרז זכאי רוכש הדירה לוותר רק על פרשימות הפריטים הכלולים במפרט המחייב (ככל שכלולים), והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
 - א. ארון המטבח.
 - ב. ארון האמבטיה, אם נכלל במפרט.
 - ג. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת) – המשמעות בסעיף זה הינה ויתר/זיכוי על כלל הסוללות בדירה.
 - ד. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

מקרא:

יח' = יחידה

מ"ר = מטר מרובע

מ"א = מטר אורך

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד)

קומפלט - חומר לבן+חומר שחור+עבודה

פריט – פריט אחד בודד

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה

