

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

"מפרט"

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

תיקון

התשע"ה 2015

אשרד בקריה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

נספח לחוזה בין _____ סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ;
 לבין _____;
 מתאריך _____;

א. פרטי זיהוי

1. ישוב מגדל העמק רחוב _____ בית מס' _____, דירה מס' _____, (לפי מספרי חברה) 1.1 גוש מס' 17009 חלקות 34, 35 (לפני פרצלציה), [חלקה אחרי פרצלציה ואיחוד 101 (ארעי)]; 1.2 לחילופין כאשר אין פרצלציה: בתהליך אישור מגרש מס' 101 (בניין E,F,G) _____;
2. בעל הקרקע; הזכות שהקונה רוכש בדירה: בעלות / חכירה. (לצד נסח טאבו) 2.1 המחכירה: ממ"י 2.2 תקופת החכירה 98 שנים 22-23/9/2019-22-09-22.
3. דירה מס' _____ קומה _____;

4. בדירה: חדר דוור, פינת אוכל, חדר שינה הורים, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה 1, חדר שינה 2, חדר שינה 3, פרוזדור, מטבח, חדר מקלחת כללית, חדר מקלחת הורים, שירותי אורחים, וגינה צמודה. מוצמד לדירה, מחסן יביל בגינה אחורית.

5. שטח הדירה

5. שטח הדירה הוא _____ ממ"ר המחושב לפי כללים אלה: (שטח זה אינו כולל מרפסת מקורה, רכוש משותף או מחסן צמוד) (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 ללא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי. (ב) דירה 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 ממנו 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. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1 מרפסת שמש¹ בשטח _____ ממ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ ממ"ר; מבואה: מקורה בכניסה בשטח _____ ממ"ר
- 6.2 שטח מרוצף בגינה קדמית _____ ממ"ר; שטח מרוצף בגינה אחורית _____ ממ"ר
- 6.3 חניה לא מקורה בשטח _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);
- 6.4 מחסן דירתי² -- בשטח _____ ממ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.5 מרתף דירתי³ בשטח _____ ממ"ר;
- 6.6 גג מוצמד לדירה בשטח _____ ממ"ר;
- 6.7 גינה מוצמדת לדירה⁴: גינה קדמית בשטח _____ ממ"ר, גינה אחורית בשטח _____ ממ"ר;
- 6.8 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח):
מסתור כביסה מרפפות אלומיניום בשטח של -- ממ"ר; אין

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
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 כוללת 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) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו- 6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשרד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) אדריכלית אבינאדר ג'ומאנה; ;
 טלפון 04-9839470 פקס 04-9839470 כתובת שער עמקים; דואר אלקטרוני: oded@soarch.co.il;

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) סוהיל מיכאיל סאבא; ;
 טלפון 04-6554929 פקס 04-6452418 כתובת נצרת; דואר אלקטרוני: suheil@saba-eng.com;

ב. תאור הבנין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש המשותף. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי כאשר יש כזה.
 חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות / **רב-משפחתי** / אחר (פרט) (יש להקיף בעיגול המצב המתאים)
 1.1. בבנין 12 דירות למגורים; בבנין 0 דירות שלא למגורים.

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות	כינוי או תיאור קומה**
	מגורים, מחסנים, מדרגות חיצוניות לקומה א,	5	1	קומת כניסה
	מגורים, מבואה לדירות.	3 דירות מגורים קומה אחת 4 דירות מגורים דופלקס	1	קומה ראשונה(כולל חלק מהדירות קוטג'ים)
	מגורים, (כולל מרפסות גג)	המשך 4 דירות דופלקס	1	קומה שנייה(המשך דירות קוטג' מקומה ראשונה)
			3	סך הכל קומות למגורים
			3	סך הכל קומות בבנין

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

יש למחוק את המיותר.
 *במקרה שיש שתי קומות כניסה לבנין, יש לציין איזו מהכניסות היא "כניסה הקובעת" לבנין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

1.3 חדרי מדרגות

מספר חדרי מדרגות בבנין אין; ;
 אפיון כל חדר מדרגות: סגור / מקורה / מוגן לג / מוגן.

- 1.2 מעליות: יש / אין; מס' המעליות _____; מספר תחנות לכל מעלית _____; מס' נוסעים לכל מעלית _____; מעלית שבת: יש / אין;
 1.3 עמדת שומר: יש / אין

2. חומרי הבנין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבנין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונאלית (טרדמי / מתועש / קונבנציונאלי / אחר)
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישוב המהנדס; שיטת הבנייה: קונבנציונאלית; בידוד אקוסטי: בהתאם לדרישת המתכננים חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי החלטת המתכנן.
- 2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון מזוין עובי: לפי חישוב המהנדס; +שיפועים בבטון בידוד תרמי: (בהתאם לדרישת המתכננים חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי החלטת המתכנן.
- 2.4 גג הבנין: חומר: בטון מזוין עובי: לפי החלטת המתכנן. בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת המתכנן עובי: לפי החלטת המתכנן
- 2.5 קירות חוץ: חומר: בטון מזוין או בלוק איטונג / בלוק רגיל לפי החלטת החברה. שיטת הבנייה: קונבנציונאלית; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר: לפי החלטת היועצים עובי: לפי החלטת המתכנן
- 2.6 גימור קירות חוץ:
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה (פרט); החיפוי משולב / לא משולב עם חומרים אחרים; (ציין החומרים) שלכטה צבעוני;
 - 2.6.2 טיח חוץ (תאור) 3 שכבות משולב / לא משולב עם חיפויים אחרים;
 - 2.6.3 חיפוי אחר: (מסתור כביסה-מאלומיניום) מחומר עמיד ע"פ ת"י 5100)
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון או בלוק בטון מלא או איטונג לפי החלטת החברה עובי 20 ס"מ.
- 2.8 חדרי מדרגות: אין;

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

- 2.8.1 קירות- מעטפת: חומר _____ עובי ס"מ;
- 2.8.2 גימור קירות פנים: -----;
- 2.8.3 מדרגות: טירצו או לוחות אבן או אחר (לפרט);
 ריצוף משטחים: -----;
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) חומר _____, מאחז יד בצד השני;
- 2.8.5 עליה לגג: יש/ אין (תאר) _____;
- 2.8.6 מרפסת דירתית: משולב ממעקה בטון ומעקה אלומיניום משולב זכוכית.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית.**
 גימור קירות פנים: חומר: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה הכל לפי בחירת החברה ריצוף: פורצלן לפי בחירת החברה, מעקה אלומיניום משולב זכוכית.

- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:** (כניסה ראשית)
 2.10.1 גימור קירות פנים: חומר: אבן / חיפוי קשיח אחר / טיח חוץ / צבע / אחר טקסטורה לפי קביעת החברה ריצוף: אבנים משתלבות / פרצולן (לפי בחירת החברה).
 2.10.2 דלת כניסה לבנין: יש/ אין; וחומר _____ כמות _____;
 2.11 **מרתף חניה:** אין

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

- 3.1 גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות -2.60 מ'
 תקרות מונמכות עד 2.10 מ'
 גובה פרוזדור: לא פחות מ' 2.10 מ' על הגג: לא פחות מ' --- מ';
 גובה עליית גג למגורים: לא פחות מ' --- מ';
 מרתף המשמש למגורים: לא פחות מ' --- מ';
 גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ' --- מ'.
3.2 טבלה מספר 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה

טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ו'
חומר קירות	גמר קירות ו/ו	ריצוף	מידות האריה	הערות
1. מבואה	בטון ואיטונג בלוק בטון	פורצלן R10 30/30 לפי 33/33 דגמי החברה	30/30,33/33	
2. חדר דוור	בטון ואיטונג בלוק בטון	קירות טיח + צבע + אקרילי תקרה טיח + סיד סינתטי	60/60	
3. חדר שינה הורים	בטון ואיטונג בלוק בטון	קירות טיח + צבע + אקרילי תקרה טיח + סיד סינתטי	60/60	
4. פינת אוכל	בטון בלוק בטון	קירות טיח + צבע + אקרילי תקרה טיח + סיד סינתטי	60/60	
5. מ"מ"ד	בטון מזוין	קירות טיח + צבע + אקרילי תקרה טיח + סיד סינתטי	60/60	
6. פרוזדור	בטון ואיטונג בלוק בטון	קירות טיח + צבע + אקרילי תקרה טיח + סיד סינתטי	60/60	

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

7. מטבח	קירות טיח + צבע אקרילי תקרה טיח + סיד סנטט	פורצלן R9 לפי 60/60 דגמי החברה	חיפוי קירות בחירה מיידות, אחת מהם 30/60, והשאר תוצענה מבין המידות 50/25, 50/20, 60/15, 60/60	חיפוי גובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה
8. חדר מקלחת חדר אמבטיה	חיפוי אריחי גרניט פורצלן עד גובה המשקוף ומעל החיפוי ובתקרה טיח + צבע אקרילי	קירות אריחי פורצלן, רצפת גרניט פורצלן R10, רצפת מקלחת R11	רצפה 30/30, 33/33 קירות בחירה משלש מידות, אחת מהם 30/60, והשאר תוצענה מבין המידות 50/25, 50/20, 60/15, 60/60	אופציה/תקרת גבס מונמכת ללא טיח מעל
9. חדר שירותים	חיפוי אריחי גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מטר. ומעל החיפוי ובתקרה טיח + צבע אקרילי	קירות אריחי גרניט פורצלן, רצפה פורצלן R9, 60/60	רצפה 60/60 קירות בחירה משלש מידות, אחת מהם 30/60, והשאר תוצענה מבין המידות 50/25, 50/20, 60/15, 60/60	אופציה/תקרת גבס מונמכת ללא טיח מעל
10. מרפסת דיור (שמש) או גינה	גמר קירות כההזיתות, מעקה אלומיניום משולב זכוכי זכוכית	פורצלן R10, 30/30, 33/33 לפי דג החברה	30/30, 33/33	לא מקורה

הנחיות למילוי הטבלה:

- * חומר קירות: בלוקי בטון/ בלוקי גבס / לוחות גבס / בטון מזויין / איטונג.
- ** גמר קירות: טיח רגיל+ צבע אקרילי.

*** ריצוף: אריחי גרניט פורצלן.

3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון

3.3.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים והנחיות המפורטות להלן:	ארון מטבח תחתון
3.3.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.	
3.3.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ	
3.3.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף	
3.3.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.	
3.3.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים 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 ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.	
3.3.1.6	משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	3.3.1.7		מבנה ארון מטבח תחתון
גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ (בעובי 17-18 מ"מ לפחות.	3.3.1.8		
גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט (בעובי 5-6 מ"מ לפחות.	3.3.1.9		
דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.	3.3.1.10		
הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת .	3.3.1.11		

ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.	3.3.1.12		אורך מזערי של ארון מטבח
האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין דירת 2-5.2 חדרים: 5.3 מ"א; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א; דירת 5.4 חדרים ומעלה- 6 מ"א;	3.3.1.13		
אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ- 1.25 מ"א	3.3.1.14		
המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.	3.3.1.15		

בדירות 5.4 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("אי" / "חצי אי").	3.1.1.16		
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "אי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון .	3.1.1.17		
מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.	3.1.1.18		
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.	3.1.1.19		
תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים (ולרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 8.1.17: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).	3.1.1.20		

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	3.1.1.21		ציפוי ופרזול
ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג . ידידות מתכת.	3.1.1.22		
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.	3.1.1.23		סוגי ציפוי
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:	3.1.1.24		
ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי	3.1.1.25		
ציפוי פנימי: גוון לבן.	3.1.1.26		

משטח עבודה משיש: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ-מאבן טבעית או פולימריט

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

(כדוגמת אבן קיסר או ש"ע), העונה בדרישות 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 יבחר ע"י המוכר, הקונה ראשי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה המוכר יציג 3 גוונים ואחד הגוונים יהיה בהיר ניטרלי.

אשד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 ג ב ד ק

3.3.2 ארון מטבח עליון

בדירות 5.4 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א.	3.3.2.1	3.3.2	
החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן: (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה) (3) ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.	3.3.2.2		

3.3.3 ארונות בחדרי רחצה: בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ')

MDF או סיבית עמידה במים, הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ, לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטחי עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו 25*45 ס"מ.

3.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני בעל זרועות מתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורכו קטן מ-160 ס"מ, ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הגישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בדירת ג'גג אפשר להתקין מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן מתכת על קיר המבנה המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר, בדירת הגן הדייר יהיה רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או מתכת מגולוונת, המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף מסתור כביסה: אין תיאור רפפה חומר אלומיניום מידות בהתאם לתכנון; בדירה זאת אין מסתור כביסה.

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים			חלונות			דלתות			דלת כניסה	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר ארגז	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר		כמות ומידה פתח בניה
							רגילה	דלת ביטחון		
גלילה חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1 220/150				נגרר כנף על כנף	אלומיניום	1 חלון מסוג וויטרניה מידות 220/150	חדר דיור
תריס גלילה ידני	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1 120/150		אלומיניום	1 120/150	רגילה	פלקסבורד עם ציפוי מתועש	1 מידות 150/210	יחידת הורים
הזזה (רפפות)	פלסטיק	----	1 100/100	אלומיניום מזוג כנף על כנף נגרר בהתאם להוראות פיקוד	אלומיניום פלדה	1 100/100 1	רגילה	פלדה	1	ממ"ד/ חדר שינה 1ה

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשרד בקרה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

			העורף								
			העדכניות								
חדר שינה 2	1	פליסבורד עם ציפוי	רגילה	1	אלומיניום	1	אלומיניום	90/150	90/150	אלומיניום מוקצף	תריס גלילה ידני
חדר שינה 3	1	פלקסבורד עם ציפוי	רגילה	1	אלומיניום	1	אלומיניום	90/150	90/150	אלומיניום מוקצף	תריס גלילה ידני
פינת אוכל	---	---									
פרוזדור	---	---									
מטבח	1	וויטרנה מידות 250/210	נגרר כנף על כנף							אלומיניום מוקצף	ברוחב 2.50 מ"מ ומעלה גלילה חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית
חדר אמבטיה	1	פלקסבורד עם ציפוי	רגילה	1	אלומיניום	1	אלומיניום	60/150	60/150		
חדר מקלחת	1	פלקסבורד עם ציפוי	רגילה	1	אלומיניום	1	אלומיניום	60/150	60/150		
חדר שירותים	1	פלקסבורד עם ציפוי	רגילה								
מרפסת דיור 1											
מחסן											

הערות והבהרה לטבלה:

חלונות ותריסי אלומיניום יהיו בהתאם למפורט להלן:

- (א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משתי לוחות עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תן תקן ואביזרים מקוריים, ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- (ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- (ג) במטבח הוויטרנה, מזיוג בטחון טריפלסק ונגרר כנף על כנף.
- (ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- (ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי תריס פח אלומיניום, במילוי פוליאוריטן מוקצף, כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידת הפתח והוראות היצרן.
- (ו) בכל הפתחים בחדר הדיר ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ"מ ומעלה יורכב אורגזו תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- (ז) בכל חלונות ההזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת:

דלת בטחון:

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילה התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה, משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור, גמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות פנים:

דלתות הפנים בדירת המגורים	1	דלתות הפנים בדירת המגורים
דלתות הפנים בדירת המגורים		דלתות הפנים בדירת המגורים

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשרד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 ג ב ד ק

<p>כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיזוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת (CPL / HPL) פורמייקה, מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.</p> <p>כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.</p>	2
<p>גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידידות מתכת משני הצדדים</p>	3
<p>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.</p>	4
<p>בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.</p>	5

<p>גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.</p>	1	גוון דלתות הפנים
--	---	------------------

הערה: מידות הדלתות הינם לפתח בניה ברוטו לא כולל משקוף.

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

3.6 טבלה מספר 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום	טור א' מטבח	טור ב' חדר מקלחת הורים	טור ג' חדר מקלחת כללית	טור ד' שירותי אורחים	טור ה' מרפסת שירות
קערת מטבח	מידות	40/60 ס"מ או קערה כפולה מידות 80/46 ס"מ התקנה שטוחה				
	סוג	חרס /אקרילי/סילי קוורץ/נירוסטה				
קערת רחצה	מידות		ארון תחתון תלוי/ מונח, כולל משטח עבודה אינטגרלי המשולב עם כיור	ארון תחתון תלוי/ מונח, כולל משטח עבודה אינטגרלי המשולב עם כיור		
4. כיור לנטילת ידיים	מידות				1	
	סוג					
5. אסלה	מידות		לפי יצרן כ-65/40	לפי יצרן כ-65/40		
	סוג		מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק	מונחת עם מיכל הדחה צמוד מונובלוק		
6. אמבטיה	מידות			170/70		
	סוג			אקרילית		
7. סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח	תוצרת ודגם	ברז נשלף מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוללה מיקס פרח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ		
8. סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג			סוללה פרח מיקס מהקיר		
9. מקלחת ראש קבועה	סוג		ראש מקלחת קוטר 15 ס"מ			
10. סוללה למקלחת/ אינטרפוף	סוג		אינטרפוף 3 דרך מיקס מהקיר			
11. הכנה לחיבור למכונת כביסה	1			1		
12. הכנה לחיבור מייבש כביסה	1			1		
13. הכנה לחיבור מדיח	1					
14. נקודת גז לבישול	1					

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשרד בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

לפי הנחיית פיקוד העורף					
חדר שינה משני 2 (ילדים)	1	1	3		
חדר שינה משני 3 (ילדים)	1	1	3		
חדר רחצה	1	1	1	1	1
חדר אמבטיה	1	1	1	1	1
שירותים	1				
מרפסת שירות	--				
מרפסת שמש	2				
מחסן					
מסתור כביסה	--				
גינה דירתית	1	1	1	1	1

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה ---- נקודות מאור ---- גופי מאור ; לחצני הדלקת אור ---- לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי, יש/ אין . בלובי קומתי ----- מאור/ לפי תכנית .
- 3.7.2 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון : סוג רגיל צליל זמזום ;
- 3.7.4 מפסיקי זרם : סוג לפי בחירת החברה ;
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש/ אין : מיקום בהתאם להחלטת יועץ החשמל או לפי תוכנית הביצוע ; יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : כן / לא
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי : תלת פאזי / חד פאזי 25*3 אמפר
- 3.7.8 מערכת אינטרקום : כן / לא מיקום : ליד דלת כניסה ;
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : כן / לא מיקום : _____ ;
- 3.7.10 לחצן בתוך הדירה להדלקת תאורה המלאכותית במבואה קומתית.

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

4 מתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 מיזוג אוויר מרכזי - אין

4.2 מזגן מפוצל עילי: - אין

4.3 מזגן דירתי: אין / הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת מסדרון / תקרת חדר אמבטיה או במיקום אחר

אשר בקיה בע"מ
 02.09.2021
 ג ב ד ק

מתקני קירור וחימום	4.3		
		בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)	
	4.3.1	מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	
	4.3.2	ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*5.2, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.	
	4.3.3	התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.	
	4.3.4	מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.	
	4.3.5	מיקום חימום אינדיבידואלי מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.	
	4.3.6	ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	
	4.3.7	בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים/ מפוצלים. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.	

4.4 תנור חימום הפועל בגז / דלק נוזלי: גש / אין / הכנות בלבד.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: גש / אין / הכנות בלבד; מיקום: בחדרי רחצה;

4.6 רדיאטורים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: גש / אין

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

- 4.7 קונבקטורים חשמליים: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש: יש / אין / הכנות בלבד.
 4.8 חימום תת רצפתי: יש / אין.
 4.9 מיתקנים אחרים לפרט _____ ;

5 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית יש / אין.
 5.2 מערכת גלאי עשן יש / אין. בהתאם לאישור כיבוי אש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה:

- 6.1.1 סך הכול מקומות חניה 1 לדירה מתוכן:
 6.1.2 חניה לנכים: יש / אין מס' _____ מיקום לפי תכנית ולפי החלטת החברה
 6.1.2 גמר פני החניה: בטון / אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / לפי היתר הבניה ותוכניות הפיתוח;
 6.1.3 גישה לחניה: מהכביש.
 6.1.4 מספר חניות לדירה 1 צמודות לדירה / לא צמודות; מיקום: / בתחום המגרש / אחר (על פי סימון בתוכנית מצורפת לחוזה)
 6.1.5 במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב – אם תימצא גינה משותפת יש

6.2 פיתוח המגרש:

- 6.2.1 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. אבנים משתלבות/אחר הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גיטון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות
 6.2.2 גינה משותפת: יש / אין; (על פי סימון בתוכנית מצורפת) במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
 6.2.3 רשת השקיה: יש / אין. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.
 6.2.4 גינה צמודה לדירה: יש / אין; יציאה לגינה מחדר: מחדר הדיור סלון/מטבח.
 6.2.5 פרוט מערכות בגינה הצמודה: אין ;
 6.2.6 משטח מרוצף בגינה הדירתיות: יש / אין ביציאה ראשית יותקן משטח מרוצף בשטח של 9.70 מ"ר, ביציאה אחורית בשטח 7.60 מ"ר.
 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר בטון + טיח+שליכטה צבעונית ואחיפוי אבן/מעקה אלומיניום מעקה פלדה גובה ממוצע של 1.10 מ', (בהתאם לתוכניות פיתוח).
 6.2.8 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין קומת עמודים _____ ;

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

- 7.1.1 גז מרכזי: צובר גז שכונתי / מיכלי גז לאספקת גז מרכזי לבנין / מיכל דירתי / אין מערכת גז לבניין.
 7.1.2 צנרת גז ממיכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש / אין
 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש / אין. גז יסופק ע"י בלוני גז

7.2 סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש / אין
 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש / אין
 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספינקלרים): יש / אין
 7.2.4 גלאי עשן: לפי דרישת כיבוי אש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין

7.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית: יש / אין.

7.5 תיבות דואר: (תיאור) יש מיקום -יקבע על ידי החברה בהמשך

7.6 מיתקנים אחרים: (תיאור) אין _____ ;

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש / אין; מונה מים ציבורי לבית: יש / אין; מונה מים לגינה: יש / אין.
 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש / אין; אם אין, פתרון הביוב הוא: _____ (לפרט).
 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור/ לא כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש / אין (ציון את החיבורים הרלבנטיים) YES או HOT; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.

8.8 במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14 -28.11.2018], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין

8.9 כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה וואו הוראות הדין וואו המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל – תגברנה ההוראות.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: אין;
- 9.1.2 קומה מפולשת: יש / אין; מספר קומות מפולשות: _____;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש / אין;
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש / אין;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש / אין;
- 9.1.6 חדרי מדרגות אין יש מדרגות עליה לקומה א
- 9.1.7 פיר מעלית: יש / אין; מעליות: יש / אין; מספר מעליות: _____;
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק / מקלט: כמות אין מיקום שטח _____;
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין / יש.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ צלחות לוויין מרכזיות בלבד, קולטי שמש, דודים; יחידות מיזוג; וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף (לפרט) לפי תכנית כל שטח שאיננו מוצמד לדירה נחשב למשותף.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי מדרגות: אין, יש מדרגות עליה לקומה א
- 9.2.2 קומה טכנית: אין
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת: יש
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה: אין
- 9.2.5 לובי קומתי: אין, קטע מרחבת קומה א' לצורך גישה לעליה לגג
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג: אין (יש סולם עלים לגג)
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות: אין
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ ים טכני / ים: אין
- 9.2.9 חלק הגג יש התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש, חדר מכונות למעלית: יש
- 9.2.10 מעליות: אין
- 9.2.11 ממ"ק / מקלט, אין.
- 9.2.12 חלק אחר: החניות האחרות והלא מוצמדות, המקורות והלא מקורות;
- 9.2.13 מאגר מים בחניון תת קרקעי: אין
- 9.2.14 חדר גנרטור: אין
- 9.2.15 חדר משאבות: אין
- 9.2.16 מאגר מים שני: אין
- 9.2.17 חדר ריכוז מונה חשמל בחניון תת קרקעי: אין
- 9.2.18 חדר מפוחים: אין
- 9.2.19 גישה ומעברים למחסנים: יש

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:

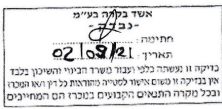
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;

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

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



אשד בקיה בע"מ
02.09.2021
ג ב ד ק

- א. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: **בהתאם לתקנון המצוי**. הרכוש המשותף המבני (למעט הקרקע) המצוי בתחום כל מבנה יוצמד לדירות באותו מבנה. הרכוש המשותף הכללי – כל מה שלא נכלל ברכוש המשותף המבני – יהווה רכוש משותף למספר מבנים.
 - ב. המבנה בפרוייקט מורכב משני מגרשים (מגרש 100 ומגרש 101), וכל מגרש יהווה בית משותף אחד (אלא אם כן יוחלט אחרת בעת הרישום בהתאם לשיקולים מקצועיים ו/או דרישות הרשויות).
 - ג. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: **בהתאם לתקנון המצוי**. לכל מבנה תמונה נציגות עצמאית ונפרדת לצורך הטיפול בכל ענייני אותו מבנה. בנוסף, תמונה "נציגות על" וזאת לצורך הטיפול בעניינים המשותפים לשני בניינים/ אגפים או יותר אשר יהוו יחדיו בית משותף אחד.
 - ד. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו: הוצאות אחזקת הרכוש המשותף המבני יתחלקו בין בעלי הדירות באותו מבנה **בחלקים שווים**. הוצאות אחזקת הרכוש המשותף הכללי יתחלקו בין כל בעלי הדירות בכל המבנים אשר ירשמו כבית משותף אחד, בחלקים שווים.
 - ה. נרשם תקנון בית משותף ולאחר מכן הוגשה בקשה לתיקון צו והתקנון והתיקון מתייחס לרכוש המשותף שבתחום אחד המבנים, תישלחנה הודעות לדירות באותו מבנה בלבד ויידרשו אישורים מטעם בעלי הדירות שבאותו מבנה בלבד, הכל בכפוף להחלטת המפקח.
 - ו. לעניין הוראות סעיף ג' 1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו המבנים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שאישור מספר הדירות ושיעור הרכוש המשותף הצמוד אליהן ייעשו לכל מבנה בנפרד.
- 9.4 המידות בתוכנית המצורפת הן מידות בניה לפני טיח וחיפויים.
- 9.5 תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות, הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. המערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בו הן עוברות.
- הרכוש מאשר כי הובא לידיעתו כי בדירות הגן, צמודות קרקע ימוקמו לפחות שתי שוחות ביוב וניקוז וקווי מים, ביוב, וניקוז בגינה הצמודה או בשטח המיועד לחניה או בשבילים (שכולם נמצאים בקרקע הצמודה לדירה), וזאת בהתחשב באילוצי הקרקע וצרכי התכנון. בנוסף, מאשר הרכוש כי מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי בקרה וקופסאות עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטיים כגון דירות, מחסנים, גינות, חצרים, מקומות חניה וכן בשטחים משותפים.
- הרכוש מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של המתקנים ו/או המערכות המשותפות הנ"ל בתחום השטחים שרכש ו/או בתחום השטחים המשותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר לנציגות הבניין ו/או נציגות העל ו/או לעובדי העירייה ו/או למי מטעמם גישה לצורך תחזוקת ותיקון המערכות הנ"ל, לאחר תיאום מראש.
- לדייר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כל גורם אחר בעניין זה.
- אסור לכסות נקודות בקרה, שוחות ביוב ו/או נקוז ואסור לחסום את הגישה אליהם. במידה והדייר יחסום את נקודות הבקרה ו/או יכסה אותם הרי כל נזק ו/או הוצאה הכרוכים בהסרת הכיסוי ו/או הריסתו יחולו על בעל הדירה.
- 9.6 בעל דירה חייב להרשות שיבצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובעלי מקצוע הפועלים מטעמם להיכנס לדירתו ולבצע את התיקונים כאמור, הכל בתיאום מראש.
- פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות במבנה להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.
- 9.7 הודע לקונה כי עפ"י תכנון החניות, בעת פתיחת דלתות הרכב בחניה, עשויה להיות חדירה לתחום חניה סמוכה.
- 9.8 יתכנו שינויים במספר מקומות החניה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
- 9.9 החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה במגרש לטובת מגרשים סמוכים ו/או חברת החשמל ו/או בזק ו/או חברות תקשורת ו/או הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב.
- 9.10 במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. **הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף.**

10 הערות כלליות

10.1 למען הסר ספק מודגש בזה כי אין החברה אחראית לגוונים וצבעים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית ובעיקר להתאמת גוונים של פריטים בגדלים שונים. הדבר אמור הן לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

הדברים המסופקים על ידי הרוכש.

אשר בקיה בע"מ
02.09.2021
ג ב ד ק

10.2 בתקופת הבדק והאחריות אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.

10.3 המידות בתכנית מכר הדירה הינן בס"מ (אלה אם כן נאמר אחרת). המידות נתונות בין קירות בניה ללא טיח פנלים בידוד וללא כל חיפוי או ציפוי אחר.

10.4 החברה רשאית להכניס תיקונים במפרט בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

10.5 רצפות בטון, אספלט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.

10.6 למען הסר ספק, מוסכם, כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט המכר לבין הביצוע בפועל, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בדירה בעת רכישתה, באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי, והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. מובהר, כי לקונה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט המכר, ו/או בתכנית המכר.

10.7 לא תותר התקנת בריכות ו/או ג'קוזי בחצרות, מרפסות וגגות.

10.8 המדחסים של המזגנים ימוקמו כפי שנקבע ע"י החברה.

10.9 תוכנית פיתוח והצמדת חניות המצורפת לחוזה:

א. השטחים שלא נצבעו מלבד הדירות והחניות הצמודות הינם שטחים משותפים.

ב. החניות לאורך הכביש אשר לא מוספרו הינם חניות ציבוריות שהדיירים ו/או אורחיהם יכולים ליהנות מהם.

ג. החברה רשאית לשנות את ההצמדות לקראת גמר הפרויקט, לפי שיקול דעתה.

ד. מיקום מיכלי האשפה הינו בהתאם לתוכנית הפיתוח. יתכן שינוי במיקום עמדות אלה.

10.10 המידות בתוכנית המצורפת הן לפני טיח וחיפויים.

10.11 על הגג ניתן להתקין צלחת YES. לא מותרת אנטנה לערוצים 1, 2, 10, ומותר להתקין צלחת לווינים קבוצתית (ולא לכל דירה בנפרד, ראה מכתב מצורף בנידון), כמו כן ניתן להתחבר ל- HOT דרך תשתית קיימת.

10.12 התקנת שער / מחסום בכניסה לשכונה: אין.

10.13 החברה מוסרת לכל רוכש ספר הנחיות והוראות תחזוקה מטעם התאחדות הקבלנים, בוני הארץ, נוסח אחיד, שהרוכש מתבקש לקרוא ולפעול בהתאם לאותן הנחיות, ובנוסף הנחיות ספיציפיות לפרויקט.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מותנה בהיתר בניה

המפרט נערך לפני קבלת היתר בניה וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

אשר בקיה בע"מ
 02.09.2021
 נ ב ד ק

11.1 תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 11.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ - 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 11.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 11.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 11.1.4 תוכניות קומת כניסה /קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות 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.
- 11.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 11.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

11.2 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 אויר, מערכות אלקטרו מכאניות 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.

11.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבנין 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 אויר, מערכות אלקטרו-מכאניות 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.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטארית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח.

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