

מפרט מנו

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

מחיר למשתכן

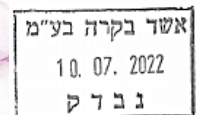
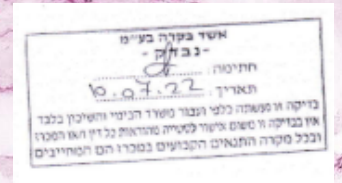
מפרט מקובץ

שם האתר:	אריאל – 110 יח"ד צפון
בניינים מדגמים:	A2,A2M,A3
דירה מס':	—
קומה/ות מס':	—
בניינים מס':	מדגם A3 : 22 מדגם A2,A2M : 23,24,25,26,27,28
מגרשים מס':	מדגם A3 : 509 מדגם A2,A2M : 557,558,559

א. ברקן יזום ניהול ובניה בע"מ

תאריך עדכון: 24.02.2022

משהב"ש מהדורה 14 – 28.11.18



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
- סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3) רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
 - סעיף 7.3: אזורור מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.
 - סעיף 7.6: תיבות דואר.
 - סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
 - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
 - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
 - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
 - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

שם האתר: אריאל 110 יח"ד צפון

דירה מדגם: _____

מס' חדרים: ראה סעיף 4 לעיל

דירה מס': ראה סעיף 4 לעיל

קומה מס': ראה סעיף 4 לעיל

מחסן מס': _____

חניה מס': _____

בניין מדגם: _____

בניין מס': _____

מגרש מס': _____

מפרט מכר

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974

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

בעניין חיובים וזיכויים שונים

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: א. ברקן יזום וניהול בניה בע"מ.

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

לבין: _____ ת.ז. _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: אריאל, רחוב ומס' בית: יקבע ע"י הרשות המקומית בהמשך.
 - 1.1 גוש מס': _____ חלקה מס': _____ מגרשים: 509,557,558,559;
 - 1.2 התכנית החלה במקום: 130/8.
2. בעל הזכויות בקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

 - 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - 2.2 תקופת החכירה: _____ תחילת תקופת החכירה: _____.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

4. להלן תיאור הדירות בבניין:

דירות מס' 3,4. דירת 4 חדרים:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד – המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

בבניין מדגם A3 דירות מס' 6. דירת גן, 4 חדרים:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד – המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מחסן (גישה מחצר), מרפסת שמש (יציאות מחדר דוור), רחבה מרוצפת (יציאה ממטבח וממרפסת שירות) וחצר צמודה דירתי.

בבניינים מדגמים A2, A2M דירות מס' 6. דירת 4 חדרים:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד – המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דוור).

דירות מס' 7,8. דירת 4 חדרים:

בדירה: כניסה, חדר דוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד – המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש 1 (יציאה מחדר דוור), מרפסת שמש 2 (יציאה מחדר דוור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: _____ מ"ר. המחושב לפי כללים אלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 מרפסת/ות שמש בשטח⁽¹⁾: _____ מ"ר. מתוכה/ן מרפסת/ות השמש מקורה/ות [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ מ"ר.

6.2 חניה לא מקורה מס': כמצוין בתכנית המכר. (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי בשטח⁽²⁾: _____ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

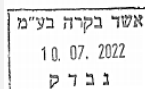
חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



6.4 מרתף דירתי בשטח⁽²⁾: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 בדירות גן / חצר: חצר מוצמדת בשטח⁽⁴⁾: _____ מ"ר. (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר');)

6.7 אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה (ככל שמתוכנן). ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים 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 כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): א. איצקין אדריכלים בע"מ.

טלפון: 02-5336618 פקס: 02-5333680 כתובת: היצירה 103 (החוצבים), מבשרת ציון.
דוא"ל: contact@itzkin.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): דרור מאושר מהנדסים.

טלפון: 02-5335990 פקס: 02-5335991 כתובת: היצירה 103 (החוצבים), מבשרת ציון.
דוא"ל: m-a-d@zahav.net.il

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי

1. תיאור הבניין

- 1.1 בנין מגורים "רב משפחתי" הנמצא במתחם הכולל 12 בנייני מגורים (מס' 22-33), הידועים כדגם: "A2" (מס' 24,26,28), "A2M" (מס' 23,25,27), "A3" (מס' 22), "B" (מס' 30,32), "BM" (מס' 29,31,33). (להלן "בניינים").
הבניינים יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.
- כל בניין מדגם "A2", "A2M", ו-"A3", כולל קומת קרקע ועוד 6 קומות למגורים (2 קומות מתחת מפלס הכניסה ו-3 קומות מעל מפלס הכניסה).
- 1.2 בכל בניין מדגם A2, A2M, A3: 10 דירות למגורים; דירות⁽¹⁾, הכוונה למגורים בלבד;
- ⁽²⁾ לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מס' 1 - פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה, בכל בניין מדגם A2, A2M, A3

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין ⁽¹⁾	כינוי או תיאור קומה
---	מגורים (ג), מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	-2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, פרוזדורים, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	-1	קומת מגורים
בפיתוח: חניות, עמדה/ות לאצירת אשפה. צובר/י גז (משותף/ים לבניינים מספים במתחם).	מגורים (כולל חצרות פרטיות), מבואת כניסה (לובי), מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	קרקע	קומת הכניסה הקובעת לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	1	קומת מגורים
דירות דופלקס (כניסה/ציאה מקומה זו).	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	2	קומת מגורים
מפלס עליון של דירות הדופלקס (ללא כניסה/ציאה מקומה זו).	מגורים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	3	קומת מגורים עליונה
פתח יציאה לגג (אופקי) הגישה באמצעות סולם מחדר המדרגות המשותף בקומה 2, והרשויות.	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	6	סך הכל קומות למגורים
במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).			6	סך הכל קומות בבניין

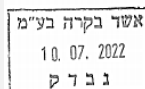
חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

1.4 חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:

מספר חדר המדרגות בכל בניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלים קומת מגורים תחתונה עד למפלס הכניסה לדירות הדו מפלסיות. חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעליות בכל בניין: יש; המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. מספר המעלית בכל בניין: 1; מספר התחנות למעלית: 5 תחנות.

מספר נוסעים למעלית: 6; מנגנון פיקוד שבת^(*): אין.

גימור כל תא: קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגריט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה. פיקוד המעלית: יהיה מאסף מטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשנייה באותה שורה, יהיה הפיקוד פיקוד "עד". מהירות המעלית נקבעת בהתאם למספר הקומות: מהירות 1.0 / ש'.

1.6 עמדת שומר: אין.

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

2. חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):

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

2.2 רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד;

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045 בשיטה: לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה: לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

2.3 רצפה ותקרת קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045. בשיטה: לפי החלטת היועץ. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. בשיטה: לפי החלטת היועץ.

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 גג הבניין: חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד.

שיפועי ניקוז ואיטום: לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

2.5 קירות חוץ: מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. עובי: לפי תכנון מהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.

2.6 גימור קירות חוץ:

לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.

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

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

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

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

2.8 חדר מדרגות (בכל בנין):

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בניי או משולב. עובי: לפי חישובי המהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- 2.8.3 גימור תקרה: חומר: טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 מדרגות: המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הבניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 בידוד אקוסטי: הבידוד האקוסטי לחדרי/ המדרגות והמעליות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בניי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 עליה לגג: באמצעות סולם מחדר המדרגות המשותף בקומה 2.

2.9 מבואה (לובי) קומתית (בכל בנין):

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. ריצוף: אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית (בכל בנין):

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).

גימור תקרה: חומר: טיח + סיד סינטטי ("בעל תו תקן ירוק"), ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.11 גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

2.12 חדרים לשימוש משותף: אין.

הערות:

- צביעת קירות/תקרה יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בצבע, בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13 דלת כניסה ראשית לכל בניין: דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

- 2.14 דלתות חדר מדרגות: אין.
 2.15 דלתות חדרים טכניים (ככל שהיו): דלתות פח.
 2.16 דלתות לובי קומתי: אין.
 2.17 תאורה, בכניסה לכל בניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים (ככל שהיו),
 חדרים וחלקים משותפים: יש.
 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
 2.17 דלתות ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
 2.18 תאורה במחסנים דירתיים: חיבור הזנת החשמל של כל המחסנים למונה נפרד, או לחילופין התקנת מונה נפרד לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משיך המחסן עפ"י בחירת המוכר והחלטתו.
 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
 2.20 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומאר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

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

3.1 גובה הדירה*:

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

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

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

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

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

(ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכנית המכר.

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריות חופיות ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחופיות ⁽⁴⁾ מידות אריות (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר/י שינה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות ארזי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות ארזים (בס"מ) בשקלים חדשים	ריצוף מחיר לזיקוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
חדר רחצה כלי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הרים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾ חיפוי גרניט פורצלן	ראה ⁽³⁾ ראה ⁽⁴⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שרות	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת/שמש	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
רחבה מרוצפת (בדירות הגן/חצר)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	חיפוי/ציפוי קיר חיפוי ראה סעיף 2.6. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
גרם מדרגות פנימי	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	מדרגות ומשטחי בינים ראה פרוט בסעיף 3.4 ושאר הערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי או מחסן מוצמד (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון ⁽¹⁾	ראה ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	אין	עובי קירות מחסן לפי תכנון האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון/תאי/בלוקי גבס או לחות גבס בתנאים להלן:

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות.
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות.
- בידוד 2" בצפיפות של לחות 12 ק"ג/מ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
- מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
- 2 לחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרמית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות).
- פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות.
- יצרן/ ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

קירות חוץ: בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה המתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בת" 1045: "בידוד תרמי של בניינים". **בכל מקרה**, בחדרי רחצה בכל מקרה יבנו הקירות בבלוקים המוגדרים ע"י היצרן "כעמידים למים" או מבלוקי בטון.

(2) גמר קירות/תקרות:

גמר הקירות: בבניה קונבנציונלית יהיה, טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי. **גוון:** לבן.
גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

גמר קירות במרפסות:

"מרפסת שמש" – חלק חיצון של דירה.

(1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם.

(2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות.

(3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ', מהמפלס שממנו נקבע גובה המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142.

גמר הקירות במרפסות: יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

עיצוב מעקות המרפסות: (באם לא נקבע אחרת). מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.

כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

ריצוף: (3)

כללי: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפי" הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R10. רצפת תא מקלחת – R11. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין סדרות הריצוף תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- ריצוף בכל הדירה (למעט חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שרות, מרפסת/ות שמש ורחבות מרוצפות חיצוניות): אריחים במידות 60/60 ס"מ. סוג א': אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- ריצוף בחדרי רחצה/שירותים/מרפסת שירות: לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ. סוג א': אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן).
- ריצוף במרפסת/ות שמש וברחבה מרוצפת חיצונית (בחצר): לבחירת הדייר ממידות אריחים 30X30 ס"מ, 33X33 ס"מ. סוג א': אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות.
- ריצוף במחסן (דירתי או ככל שהוצמד): אריחים במידות עפי" בחירת המוכר.

חיפוי קירות: (4)

כללי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר). בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות: אחת מהן תהיה 30X60 ס"מ והמידות האחרות תוצענה מבין אלה: 20X50 ס"מ, 25X50 ס"מ, 15X60 ס"מ. המוכר יחא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה): חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

בחדר שירותים (באם קיים בדירה): חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה, עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.

במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון). כאשר התנור אינו ביחידת BI - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. לצנרת גלויה אנכית או אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

(5) מדרגות פנים:

- גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.
- גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
- חיפוי רום ושלה המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
- גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

הערות:

בחירת הרוכש/דייר – למניעת טעויות בהתקנה, יודגש כי בחירת הרוכש ממוצר הכולל מס' יחידות/פריטים (כגון סוללות ברזים ו/או קבועות שרברבות ו/או ריצופים וחיפויים), תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ואותם פריטים (למשל ברזים), ולא תינתן האפשרות לבחור ברזים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.

איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים הרטובים ייטמנו לפי הוראות הדין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

הפרשי מפלסים – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, יתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר על פי הדין.

חיפוי קירות - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות, או עד גובה "אריחים שלמים".

פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ.

ליטוש/הברקה - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

פרגולה, קורה/ות – באם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן, במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר, וככל שתותקן

תהיה עשויה מעץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או אלומיניום ו/או משולב.

שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות

ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

מרווחים (פגוזה) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פגוזה) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה או בסעיף אחר במפרט מכר זה)

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח.

הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

• עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.

• גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.

• בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
 - גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
 - דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוספורמינג.
 - הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה ולכל עומק. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
 - ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או שווה ערך.
 - סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:
 - ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
 - ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.
 - סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים ששיגי המוכר /או הספקים שיבחר המוכר כמפורט להלן:
 - ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גווני שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.
 - ציפוי פנימי: בגוון לבן.
 - תכנון והתקנה של מדח, תנור וכו' 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) לרבות ההכנות הנדרשות.
 - לרכישים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדח, ניתן שההכנה למדח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 3.6: ברז, חיבור עתידי של המדח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרט החשמל של המפרט).
- הערה:** בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("א" / "חצי א"). החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "א" / "חצי א", יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
- (1) **מידות: ראה הערה בהמשך;**

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: תיאור: 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 מהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח לא ייתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

גוון: משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר /או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה 3 גווני לפחות, ואחד מגווניו אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון העליון 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 (מגגן קלפה).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

• ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

• מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג.

3.3.3 ארונות אחרים (צינן): בכל אחד מחדרי רחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ

לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיביט עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח

לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי

מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור שמידותיו 25X45 ס"מ.

מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

הערות:

(1) האורך המזערי של ארון המטבח התחתון: בדירות 3-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך.

האורך המזערי של ארון מטבח תחתון מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מטר אורך.

המטבח יותכן כך שמידת רוחב הנישה (המקום המיועד למקרר), תהיה לפחות 95 ס"מ.

מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור,

כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

(2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים

פתחי גישה לקולט/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

(3) באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה.

3.4.1 מיתקן לתליית כביסה (קטנה): בעל זרועות מתכת (מגולוונות) וגלגלים. באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה

מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ

והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

3.4.2 לדירות הגן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה,

במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך

מינימלי של 160 ס"מ.

- בדירת הגן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסולה) עם עמוד הכולל לפחות 3

זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

3.4.3 בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

3.4.4 מסתור כביסה: יהיה מחומר עמיד העומד בת"מ 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית

כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח

יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של

1.30 מ' לפחות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ק

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ). ראה גם הערות נוספות בהמשך.

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק

א'
ולפי המוצג בתוכנית המכר.

---	דלתות			חלונות			תריסים		
	חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ (מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ (אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ (אלומיניום/מתכת/אחר)
כניסה	1 105/210	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
חדר דיוור בדירות מס' 3,4,6	1 240/220	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	1 240/220	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
חדר דיוור בדירות מס' 7,8	2 90/220	אלומ' מזוגג	ציר רגילה	---	---	---	2 90/220	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
מטבח בדירות מס' 3,4,7,8	---	---	---	1 240/150	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ. + חלק קבוע תחתון	1 240/150	אלומ'	גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני
מטבח בדירות מס' 6 בנין מדגם A2	---	---	---	1 120/120	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---
מטבח בדירות מס' 6 בנין מדגם A3	1 120/225	אלומ' מזוגג	ציר רגילה לצד חלק קבוע	---	---	---	1 120/225	אלומ'	גלילה ידני
חדר שינה הורים	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 120/120	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 120/120	אלומ'	גלילה ידני
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1 80/200	פלדה לפי הג"א	ציר (רגילה) פתיחה חוץ	1 100/100	אלומ' מזוגג	נגרר עפ"י הנחיות הג"א	1 100/100	אלומ'	נגרר לכיס.
חדר שינה	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 120/120	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	1 120/120	אלומ'	גלילה ידני
ח. רחצה כללי	1	עץ + צוהר/צו-אור	ציר רגילה	---	אורזור מכני	---	---	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

חדר	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/אלומיניום/מתכת/אחר	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר ועץ/אלומיניום/מתכת/אחר	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגר/אחר)
	80/210									
ח. רחצה הורים	1 70/210	עץ + צורה/אור	ציר רגילה	1 60/90	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)				
מרפסת שרות בדירות מס' 3,4,7,8	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 130/110	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ.	1 130/110	אלומ'	אלומ'	נגר כ.ע.כ.
מרפסת שרות בדירות מס' 6 בניין מדגם A2	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 130/110	אלומ' מזוגג	נגר כ.ע.כ.	1 130/110	אלומ'	אלומ'	נגר כ.ע.כ.
מרפסת שרות בדירות מס' 6 בניין מדגם A3	1 80/225	אלומ' מזוגג	ציר רגילה				1 80/225	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
מחסן דירתי בדירות מס' 3,4,7,8	1 95/210	לפי החלטת החברה	ציר רגילה							
מחסן דירתי בדירות מס' 6	1 95/200	לפי החלטת החברה	ציר רגילה							

הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = פתיחה רגילה + משתפלת, ניגר כ.ע.כ. = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גילויטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות,** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים -** תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר. דלת הכניסה למ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרשות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקריה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה. **דלת יציאה לגינה:** (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044.

"אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:

- (1) סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
- (2) מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי – 1).
- (3) מנעול בטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 (אמצעי – 2).
- (4) תריס גלילה חשמלי.

דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה).

תהיינה דלתות לבודדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL / CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך 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) מצופה ב-3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות:** יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש. **מנעול ידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנו" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכולו פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה, המקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנו" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת. **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.

חלונות (למעט ממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים, עם מרווח אוויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון חדר הדויר:** יהיה בעל יטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. **חלון בממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להוראות פקוד העורף העדכניות.

רשתות: אין. בכל חלונות ההזזה יותקנו נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

תריסים: פתחי הדירה, למעט חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר מקלחת ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שדרוש עפ"י הוראות היצרן). עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדויר ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.

אורזר לאוויר החוץ - בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורזר ישיר לאוויר החוץ, יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.

בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית, שקופה או עמומה ("חלב").

אורזר המחסן (ככל שרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אורזר מכני ו/או סככה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי הנחיות יועץ הבטיחות ודרישות כיבוי אש.

דלת כניסה לדירה/ות בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.

פתח חילוף- בחלון ממ"ד ו/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוף" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

- ד. **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיבצע הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנת הג"א מאי 2010). יודגש שבאם ספק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- ו. **מידות –** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי הענין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופצינוליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א'
ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום	מיתקן	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	מדידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---
כיוור רחצה	מדידות (בס"מ)	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	---	אין	אין	---	---
כיוור נטילת ידיים (א) (ב)	מדידות (בס"מ)	---	ראה הערה (א)	---	---	---	---
	סוג	---	א'	---	---	---	---
	זיכוי	---	אין	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב)	מדידות (בס"מ)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/מקלחת (ב)	מדידות (בס"מ)	---	---	מקלחת ראה הערה (ב)	אמבטיה ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיוור, מהמשטח (ד) (ה)	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	ראה הערה (ג)	---	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---	---
	זיכוי	---	---	ראה נספח ג'	---	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל (ז)	---	---	---	---	---	יש	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

מיתקן	מטבח	שרותי אורחים	חדר רחצה (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות	אחר
פתח 4" בדופן חיצונית לשרול פליטת אדים ממייבש כביסה ⁽¹⁾ , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה.	---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, לחיבור מדיח כלים ⁽²⁾ (ההכנה משולבת בניקוז כויר המטבח).	יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול ⁽³⁾ (הכנה)	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים ⁽⁴⁾ (הכנה)	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

הערה: מתקני התברואה והכלים הסנטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

(א) **ניוילי מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כויר חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה:

- קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. חומר הקערה לבחירת הקונה: חרס/ סילי קוורץ/ נירוסטה. **כויר**

רחצה שולחני (אינטגרלי): במידות לפי היצרן/ספק, שיבחר ע"י החברה. **כויר רחצה:** חרס במידות כ-40/50 ס"מ. **כויר נטילת ידיים (באם נדרש**

בהנחיות משהב"ש): חרס. במידות 25/40 ס"מ

(ב) **אסלה/אוט:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוג עם מיכל הדחה צמוד (מונו-בלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל**

הדחה: חרס דו כמותי (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה

ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של**

האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטיה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה). **דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות

העומדות בדרישות המפורטות, לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה.

אמבטיה: במידות 70/170 ס"מ. האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם

לכל דין.

מקלחת: שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו

לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או

סף. (לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת).

(ג) **כל הסוללות למים קרים וחמים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל /מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת)

ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה מתוך 3 סדרות למים חמים העומדים בכל דרישות התקינה הרלוונטית בארץ.

- **בכוירי הרחצה ובכוירי המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכויר. ברז המטבח יהיה מסוג

ברז נשלף במידות להלן. עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כויר רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש): דגם: מערבל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.

- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים וקרים - רב דרך (אינטרפון 3 דרך), מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מתכונן, מוט

החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין ולפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר

15 מ"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

- באמבטיה: תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשרי, מתלה מתכונן מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ד) **התקנת כיריים וארגז/ שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).

(ה) **גון הקבועות:** לבן.

(ו) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.

(ז) **הכנה למדיח כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

(ח) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

(ט) **חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסטנדרטיים, לרבות כיוור רחצה וכיוור נטילת ידיים. באסלות מים קרים בלבד.

(י) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

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

מערבב (מיקסר) = יוסיט מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.

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

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. מיקום מיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל, במרפסת שרות ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה בגג עליון ו/או במסדרון כביסה. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרש), יתכן ויחייבו התקנת כיווי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

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

3.6.2 **חימום מים:** הספקת מים חמים לדירות באמצעות מערכת סולארית מרכזית, מערכת הסולרית תורכב על מתקן מיוחד בגג ותהייה בנוייה מחוות קולטים משותפת בשילוב דודים חד דירתיים, על עיקרון של מערכת סגורה הפועלת ע"י פיקוד חשמלי ומשאבת סיחרור.

ותהייה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין. נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהייה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.

3.6.2.1 לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (טיימר) הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

3.6.2.2 לדירות שלהם לפי הוראות כל דין לא ניתן לספק מים חמים באמצעות מערכת סולארית, יעשה חימום המים באמצעות חשמל והתקן קוצב זמן לחימום המים (טיימר).

3.6.2.3 נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן לפי המחמיר מבניהם.

3.6.2.4 **מיכל אגירה (דוד) למים חמים בקיבולת:** בדירה בת 3 חדרים- 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים;

3.6.2.5 **מיקום הדוד:** במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה קומתית ו/או על גג המבנה.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. **כיוור נטילת ידיים.**

3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש וביציאה לחצר – ברז אחד לדירה).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה: יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 חומר הצינורות: מים חמים וקרים: פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין; פלסטי, שפכים: פלסטי.
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח: יש, מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דרתי.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה: יש.

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59' (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.

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

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

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. **בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.**

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה; כולל מפסק	בית תקע מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח 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 דרתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת/ טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	-	1	1	תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש/רחבה מרופפת בהמשך הטבלה)
פרוזדורים	1	1	-	-	-	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) לשני מעגלים המזינים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי מוליכים 2.5 מ"ר בצנרת	-	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי התקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח יוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	-	1	1	-
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-	1	1	לפי תקנות פקע"ר

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה, כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
חדר/י שינה משני (ילדים)	1	3	-	1	1	-
חדר/י רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	1 (בית תקע לתנור חימום)	-	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי - ימותג עם מפסק גו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר הרחצה - אוורור מכני + מפסק- היכן שנידרש
שירותים	1	1	1	1	1	היכן שנידרש חלון הכנה לנק' אוורור מכני + מפסק - היכן שנידרש
מרפסת שרות	1 (מנורה מוגנת מים)	-	-	2 (בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש)	-	-
מרפסת/ות שמש/רחבה מרוצפת	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (ככל שהוצמד)	1	1	-	-	-	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/פתרונות לחיוב הדירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה (באם קיים) או במיקום אחר	-	-	-	1 (פקט הכנה למזגן)	-	-

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה, כולל מפסק	בית תקע מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה; נק' תקשורת; נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/ הערות
גינה דירתית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	-	-	-	בניה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יתקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה ואחרות

- מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.
- (א) "בית תקע כח במעגל משותף" = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מע"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ב) "בית תקע כח במעגל נפרד" = הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) בית תקע לתנור חימום באמבטיה = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ד) בית תקע במעגל מאור משותף: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מע"ז 10 אמפר.
- (ה) תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים: הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ו) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות, כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- (ז) נקודת מאור = נקודה לתאורה על תקרה או קיר (ללא נורה וכיסוי- אה"ל/ ארמטורה), הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדה (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.
- (ח) נקודת דוד חשמלי = תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- (ט) כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקנה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש.

גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש. לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): יש, לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות

3.7.2 טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי** (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) **לוח תקשורת דירתי** (כולל שקע רגיל), **בתוך הדירה**: יש. **מיקום**: לפי תכנון מהנדס החשמל. **מפסקי פחת**: יש. **שעון שבת דירתי**: אין.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: **בדירה עד 2 חדרים חד פאזי 40X1 אמפר**. מעל 2 חדרים תלת פאזי: **25 x 3 אמפר**.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבור למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין. **מיקום**: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת)**: אין.
- 3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב-ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו. (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 **מיתקנים אחרים**:
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
 - מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.
- המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת כל רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.
- למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זן ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם". ("מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.
- תריס/ים חשמלי כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתיחים סעיף 3.5.
4. **מתקני קירור / חימום, בדירה**:
- 4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי**: אין.
- הכנה למערכת מיני מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול:
- (בדירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת נפרדת בכל קומה – הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסותר 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.
 3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסימנת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
 4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
 5. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

- 4.2 **מזגן מפוצל:** אין. 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 מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה, **השירותים** 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 יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.
- למרחב המוגן הדירתי** תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי 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.
- *הערה:** ככל שקיימת מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים) בדירה, והרוכש ירצה להתקין מערכת מיזוג אוויר לרבות הנמכת תקרה (מסתור), מחויב הרוכש להתאים את גובה הספרינקלרים (ראשי/ המתזלים) להנמכת תקרה זו.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי המקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.7 קובקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 מערכת חימום תת רצפתי, 120-80 קק"ל/מ"ר: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.
5. ***סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במסגרת:**
- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.
- 5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (מ"ד): יש.
- * התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומונו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.
6. **עבודות פיתוח ושונות:**
- 6.1 **חניה**
- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש; חניות במקום אחר (לפרט): אין.
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינם נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: אספלט ו/או אבנים משתלבות. מערכת תאורה: יש.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. תכלול שבייל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין].
- ומאר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- 6.2.2 שביילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.
- 6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.4 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש.
- 6.2.6 חצר, צמודה לדיר/ות גן; יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח לא מגובן וללא מערכת השקיה.
- 6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדיר/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
- 6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדיר/ות גן: יש, בשטח לא פחות מ-7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של 1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.
- בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- מובהר בזאת כי צובר/י הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדר/י מדרגות: אין.
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: אין.
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ככל שידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 אורזר מאולץ בחניונים: אין.
- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין.
- 7.5 מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש דיירים: אין.
- 7.6 תיבות דואר: לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. מיקום: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנת תכנון ובנייה ות"י 816.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

7.7 מיתקנים אחרים:

מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדרים לשימוש כלל הדיירים בבניין (ככל שיהיו) וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי הנחיות הרשות המקומית.
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל: יש. לא כולל התקנת מונה.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 מתקנים לאצירת אשפה: יש, מיכלים ניידים. וברז מים. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת בחברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית (בכל בניין): יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות בכל בניין (מספר): 1.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעליות: 1 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גינות: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז למחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכנית המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים (משותפים).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.

9.2.10 מעלית.

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

9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

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

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

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר.
- א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
 - ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
 - ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

עמ' 30 מתוך 33

מסד לאיכות הבניה / א. ברקן יזום פיהול ובניה בע"מ / מפרט מכר (מקובץ) למשתכן – משהב"ש מהדורה 14 / בניין מדגם A3 / תאריך: 24.02.2022

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
גברק

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יעורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.
10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיועברו לקונה לפי בקשתו

- לאחר חתימת על חוזה המכר ובהתאם לבקשת הרוכש, על המוכר יהיה, בנוסף לאמור בצו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד – 1974 נספח א', למסור לרוכש תוכניות נוספות כמפורט להלן.
- מועד מסירת התכניות יהיה בסמוך למועד סיום ביצוע שלד הבניין.
 - המוכר יאה ראשי להקדים מועד זה לפי בחירתו.

א. **חשמל ותקשורת:** החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אורור / מזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

ב. **אינסטלציה סניטרית:** החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשרד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ר ק

של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי

הביקורת ומקרא לסימונים.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
- בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת" 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
- הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
- מערכות **כאמור** כגון צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת מ.א. ואוורור, וכדומה, יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
- באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכל בכפוף לדרישות התקינה וכללי המקצוע.
- בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
- למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
- חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
- במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין, הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
- מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליתי כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
- באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
- חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני יועצי הפרויקט.
- ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכו') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
- נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
- יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-28.11.18], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החובה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

נספח ג' – טבלת זיכויים

אשד בקרה בע"מ
10.07.2022
ג ב ד ק

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 14 - 28.11.2018.
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.
3. רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכוללים במפרט המחייב ללא תמורה/זיכוי כספי אלא עם נאמר אחרת. בגין פריטים אלו בלבד הרשומים בטבלה שלעיל יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי. (משהב"ש יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים).

מקרא:

יח" – יחידה.

מ"א – מטר אורך.

זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג'