

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בניין 2**

**מפרט טכני**

**לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973**

נספח לחוזה בין: אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090

לבין:

1. \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_

(להלן הקונה)

מתאריך: \_\_\_\_\_

קומה 9	49	טיפוס 1
קומה 8	44	טיפוס 1
קומה 7	39	טיפוס 1
קומה 6	34	טיפוס 1
קומה 5	29	טיפוס 1
קומה 4	24	טיפוס 1
קומה 3	19	טיפוס 1
קומה 2	14	טיפוס 1
קומה 1	9	טיפוס 1
לונטע 2	8	מגורים 1
לונטע 3	14	מגורים 1

- א. פרטי זיהוי:  
 1. יישוב: **שדרות** בית מס' **ע"פ קביעת הרשות במקומית**.  
 1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 611-0462796 , 33/303/02/7

2. בעל הקרקע: **רשות מקרקעי ישראל**.  
 הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה .  
 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.  
 2.2 תקופת החכירה: **98 שנים**, תחילת תקופת החכירה:  
 3. בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 1 חדר שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה,  
 חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.  
 4. **שטח הדירה: 89.90 מ"ר**

**כמפורט בנספח ג'**

(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 אחר;  
 כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;  
 (2) "פניו החיצוניים של קיר החוץ" 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 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 יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))  
 5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:  
 5.1 מרפסת שמש בדירה מס': 1 בשטח: 15.80 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 15.80 מ"ר.  
 5.2 חניה בשטח: \_\_\_\_\_ יש \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).  
 5.3 מחסן דירתי בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);  
 5.4 מרתף דירתי בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_ ;  
 5.5 גג מוצמד לדירה בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_ ;  
 5.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח \_\_\_\_\_ אין \_\_\_\_\_ מ"ר (בדירות גן בלבד)  
 5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח):  
**5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.**

**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 ("מרפסת שמש"- מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו 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.

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בניין 2**

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 המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.
6. **סטיית קבילות:**

הסטיית המפורטות להלן הן סטיית קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:

- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה קפלן**.  
 טלפון: **052-3735457** כתובת: **רחוב קנדינסקי 18 קרית אתא**
8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דוגוש יוסף**  
 טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**
- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף,

כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תיאור הבניין

1.1 רב משפחתי

1.2 בבנין 49 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 1 יח' מחסנים

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

כינוי או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה	קרקע	4	מגורים+כניסה+חדר פרטיים+מחסנים+חדר חשמל+חדר עגלות	
קומות 1-9	1-9	5		
סה"כ קומות למגורים	10			
סה"כ קומות בבניין	10+גג			

1.4 **חדר מדרגות:**

מס' חדרי מדרגות בבניין:

איפיון כל חדר מדרגות: מוגן.

1.5 מעליות: 1.

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה לפי החלטת החברה.
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר בטון עובי כ-20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה לפי החלטת החברה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי **מס' 1004**): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי כ-20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי כ-20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 18-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה בהתאם להחלטת החברה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 גימור קירות חוץ:
- 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
- 2.6.2 טיח חוץ (תיאור) - צבעוני או לבן לפי החלטת החברה.
- 2.6.3 חיפוי אחר (לפרט) - עפ"י החלטת החברה.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון , עובי: 20 ס"מ
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
- 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן לפי החלטת החברה, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל
- 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) **באמצעות מדרגות**.
- 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
- 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין .

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2**

**2.9 מבואה (לובי) קומתית:**

עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:

- 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, בעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.9.2 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי
- 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או בגרניט פורצלן.

**2.10 מבואה (לובי) כניסה:**

עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:

- 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר

**2.11 דלת כניסה לבניין:**

**2.11.1** אלומיניום מזוגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

**2.12** מרתף חניה: אין

**2.13** תיבות הדואר: מיקום: ליד דלת הכניסה לבניין. חומר: בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה

ות"י 816.

**2.14 מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י 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 שירות ופרוזדור: לא פחות מ-2.50 מ' ( במידה ותהיינה הנמכות תקרה עקב התקנות מיזוג אוויר).

גובה חדרים על הגג: אין

גובה עליית גג למגורים: אין

גובה מרתף המשמש למגורים: אין

גובה מחסן: 2.20 לפחות.

- \* למעט תחת קורות, בליטות והנמכת מקומות, מערכות טכניות, תקרות משנה ובכול מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי, רק בחללים שלגביהם נקבע גובה מינימאלי בתקנות התכנון והבניה, וזאת אך ורק ביחס לשטח המינימאלי שנקבע לגביהם התקנות.

**3-2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.**

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	הערות
חדר מגורים	בטון/ו/או בלוק שחור/ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש וכו' מסוג א'	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
חדר שינה	בטון/ו/או בלוק שחור/ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש וכו' מסוג א'	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
ממ"ד	בטון ו/או גבס בהתאם להנחיות פיקוד העורף	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש וכו' מסוג א'	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
פרוזדור	בטון/ו/או בלוק שחור/ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש וכו' מסוג א'	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה
מטבח	בטון/ו/או בלוק שחור/ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) 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	שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש וכו' מסוג א'	גוונים לבחירה לפי החלטת החברה

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2**

גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	חיפוי קרות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	אזור שרות
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר, גרניט פורצלן לבחירת הקונה.	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
גוונים לבחירה לפי החלטת החברה	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.	דוגמת כלל החזיתות			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

הערות לטבלה מס' 2:

- \* חומר קירות: בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או גבס ו/או לוחות גבס
- \*\* גמר קירות: טיח וצבע אקרילי ו/או צבע אקרילי על גבס ו/או לוחות גבס. גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- \*\*\* ריצוף: קרמיקה או גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יופחתו מהמפורט להלן:
  1. חדרי מגורים: 9-R
  2. חדרי רחצה: 10-R
  3. חדר מקלחת: 10-R
- סוגי ריצוף וחיפוי לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:
  - המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סוגים של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- הריצוף יכלול שיפולים (פנלים) בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ולמעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר.
- לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.
- **מעקה במרפסות** - בנוי ו/או מתכת ו/או אלומיניום מזוגג, או משולב לפי החלטת האדריכל. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- **הפרשי מפלסים** - בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות שירות לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ. ביציאה למרפסות/שמשגג, יתכן סף מוגבה (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (20 ס"מ גובה/רוחב), לפי תכנון האדריכל.
- **פרגולה, קורה/ות** - (יתכן ולפי החלטת החברה ולא בהכרח יוסמן במדיק ו/או בכלל, בתכניות המכר) בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- **מרווחים (פוגות) -** לפי דרישות התקנים לריצוף באבן טבעית וקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות. ניתן לבחור רק דגם/גוון אחד לחדרים היבשים ודגם/גוון אחד לחדרים הרטובים.

**3.3 ארונות:**

**3.3.1 ארון מטבח תחתון:**

תיאור: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/ הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ. גובה סף העליון 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. גוף הארון ומדפים יהיו סגודוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' /MDF. יכלול יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהה ולכל עומקה. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

**מידות:** כ-4 מ"א. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכי"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

**ציפוי חיצוני:** וגמר מדפים: 5-גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

**ציפוי פנימי:** מלמין או פורמייקה. 2-גוונים לבחירה (אחד מהם בגוון לבן)

**משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ או ביחס לחזית הרונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו יבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. 3-גוונים לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי. מחיר לזיכוי בעד ארון מטבח ש"ח.

**3.3.2 ארון חדר אמבטיה:**

באחד מחדרי הרחצה ארון תחתון מתועש, תלוי או מונח, באורך כ-80 ס"מ, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור, מחיר לזיכוי בעד ארון אמבטיה ש"ח

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2**

**3.4 מתקנים תלתיית כביסה**

מתקן חימום תלתיית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. לדירות ג/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.  
 3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים			חלונות			דלתות			תיאור
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על (להלן כ.ע.כ/נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף על/כנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 100/210	מבואה כניסה
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 215/210	---	---	---	כ.ע.כ	אלומיניום	1 220/210	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 130/110	כ.ע.כ	אלומיניום	1 130/110	רגילה ציר	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 130/110	כ.ע.כ	אלומיניום	1 130/110	---	---	---	מטבח
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	נגרר	פלדה + אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/210	*אמבטיה
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ	1 80/210	*חדר שירותים
---	---	---	כ.ע.כ	אלומיניום	1 110/100	רגילה ציר	עץ	1 80/210	חדר שירות

**\*בחדר האמבטיה והשירותים - אזור ע"י ונטה**

הערות:

- כמות וסוג דלתות, חלונות, תריסים, או הצללות אחרות יקבעו במועד מאוחר יותר בתאום עם המתכננים.
- סוגי הפתיחה ע"פ קביעת יועץ האלומיניום.
- מידות הפתחים בחזיתות טעונות תיאום עם הבניינים הסמוכים ואישור העריה לחזיתות, ואינן סופיות בשלב זה.
- מידות הפתחים המצויינות לעיל בס"מ הינן מידות בניה כמשמעותן ע"פ חוק התכנון והבניה.
- ביציאה מחדר הידור למרפסות הידור יתכן סף גובה שונה ממפלס הריצוף בדירה כולל סף מוגבה, ע"פ החלטת האדריכל.
- למטבח יתכן וידרש אזור מואלץ.

**הערות לטבלה מס' 3 :**

**דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :**

**דלת כניסה מפלדת רב בריחית לפי ת"י 5044** וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה .  
 משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל. או צביעה בתנור דלת הכניסה תהייה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר .

**דלתות הפנים** דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: דלתות **כניסה לחדרים לפי תקן ישראלי מס' 23** ובפתיחת ציר רגילה. כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכוננים. גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש עם ידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר תואם לדלת. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר בכנף הדלת דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות בהתאם להחלטת החברה אשר אחת מהן בגוון לבן.

**חלונות ותריסים** חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימאלי של 4 מ"מ עם מרווח אוויר של 6 מ"מ מבינהם או אחר לפי תכנון. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי, EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2**

ייתקנו על ידי מתקני מורשה מטעם היצרן. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים אלומיניום מוקצף. בחדר הדיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה דינמי. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. במסילות לכל החלונות, יותקנו נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

**3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.**

מתקן	תיאור	מטבח	שירותים אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות סוג	40/60				
	זיכוי בש"ח	חרס/חומר אקרילי/נירוסטה				
	מידות סוג	80/46				
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג	חרס/חומר אקרילי/נירוסטה				
	מידות סוג			40/50	40/50	
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג			חרס	חרס	
	זיכוי בש"ח			45	45	
אסלה	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
אמבט/מקלחת*	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
מקלחת ראש קבועה	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
סוללה למקלחת (אינטרפון)	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
הכנה לחיבור מכונת כביסה	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
הכנה לחיבור מדיח כלים	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
נקודת גז בישול	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
נקודת גז לחימום	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
הכנה לחיבור מדיח כלים	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
נקודת גז בישול	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					
נקודת גז לחימום	מידות סוג					
	זיכוי בש"ח					
	מידות סוג					

**הערות לטבלה מס' 4 :**

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי (ויסות מים לחמים או קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. המוכר יציג 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדישות הת"י 1385. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, וע"פ החלטת החברה.

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר אקרילי או מנירוסטה.

תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח. הכנה למיבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נק' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונבלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה דו כמותי בעל קיבולת קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עם ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת (אם קיים) יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל מוט מוביל אנכי ומזלף.

## אסום חברה קבלנית בע"מ פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2

אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוני כולל חיזוק היקפי ומיטת תמיכה או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות עם ציפוי אמאיל.

בדירות גן בהן יש חצר מוצמדת- ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה "חדר מקלחת" חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; חדר אמבטיה " חדר הכולל אמבטיה במידות, 70/170 אסלה וכיור רחצה; חדר שירותים " חדר בית שימוש הכולל אסלה; "חדר רחצה" חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים; חדר מקלחת – בדירות 4 חדרים בלבד חדר אמבטיה – בכלל הדירות, מלבד דירות 3 חדרים בהן יהיה חדר אמבטיה ללא אסלה.

### 3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל , צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

### 3.6.2 מים חמים: מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

**דוד חשמלי** לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי

**מיקום הדוד:** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה: בדירות שאינן דירות גן- אין. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי"

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש: הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 צנרת הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן ועפ"י בחירת החברה .

7.6.3 חומר גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה: יש

### 3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) *ארון תקשורת כולל שקע *ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך 3 מ' או "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	6		1 לתנור		יותקנו שקע כוח נפרדים למדיח, תנור ומקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פקע	3				לפי תקנות פיקוד העורף
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		הכנה לתנור חימום+התקן קוצב זמן לדוד שמש במקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1 ip44 (מוגן מים)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בנין 2

#### הערות לטבלה מס' 5-

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :  
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.  
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מרכזית תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.  
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.  
גודל הצינור הדירתי יהיה תלת פאזי 25\*3 אמפר.  
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחימונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבנין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה  
" בית תקע כוח במעגל נפרד " שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ  
" בית תקע רגיל " שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות  
" בית תקע רגיל מוגן מים " שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.  
" נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון " 3 נקודות, מגיעה כקומפלט 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.  
" נקודת מאור " נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי)

#### **3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים**

- 3.7.1 חדר מדרגות :** בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1.....; לחצני הדלקת אור..... 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבנין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.  
**3.7.2 טלפון חוץ :** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  
**3.7.3 פעמון :** סוג..... פעמון + לחצן..... צליל.....  
**3.7.4 מפסיקי זרם :** סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת..... ע"פ תקן.....  
**3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** יש / מיקום..... לפי תכנית.....  
**3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי:** כן  
**3.7.7 גודל חיבור דירתי:** 25X3 אמפר.  
**3.7.8 מערכת אינטרקום:** כן / מיקום: ... בכניסה לבנין שמע/דיבור בלבד  
**3.7.9 מערכת טלויזיה במעגל סוגר:** לא / מיקום.....  
**3.7.10 מיתקנים אחרים- אין**  
**3.7.11 ארון תקשורת כולל שקע.** מיקום: בכניסה לדירה או מבואה  
**3.7.12 ארון טלפון/טלויזיה.** מיקום" כניסה לדירה או מבואה.

#### **4. מתקני קירור / חימום בדירה :**

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין  
4.2 מזגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין  
4.3 מזגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:  
**הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני- מרכזית** אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5\*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.  
התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.  
מיקום הכנתו יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס 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.

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.  
4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים  
4.6 רדיאטורים: אין  
4.7 קונבטורים חשמליים: אין.  
4.8 חימום תת-רצפתי: אין.  
4.9 מיתקנים אחרים – אין  
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.  
6. עבודות פיתוח ושונות:

#### **6.1 חניה**

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: ע"פ תכנית פיתוח \_\_\_\_\_ 130\_ ( משותף לשני בניינים )  
חניות במרתף חניה אין, מספר מרתפי חניה :  
חניות במקום אחר . במפלט כניסה  
6.1.2 חניה לנכים:יש, מספר: 3\_ מיקום: במגרש .  
6.1.3 גמר פני החניה: אבן משתלבת ו/או בטון מוחלק ע"פ בחירת החברה.  
6.1.4 גישה לחניה מהכביש : \_\_\_\_\_  
6.1.5 מספר חניות לדירה: \_\_\_\_\_ ; מיקום: בתחום המגרש



# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 3209, חלקה 32, מגרש 153, בניין 2

#### 6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 6.2.3 גינה משותפת: ע"פ תכנית.
- 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש (בעלת ראש מערכת ממוחשבת).
- 6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין
- 6.2.7 **משטח מרוצף בגינה הדירתית: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר**
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין .
- 6.2.10 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה .

#### 7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
  - 7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.
  - 7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
  - 7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
- 7.2 **סידורים לכיבוי אש**
  - 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין
  - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין
  - 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.
  - 7.2.4 גלאי עשן: אין
  - 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין
  - 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
  - 7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

#### 7.6 מיתקנים אחרים: אין

#### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
- 8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.
- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש 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 הבניה

#### 9. רכוש משותף

##### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: \_\_\_\_\_ משותף לשני בניינים
  - 9.1.2 קומה מפולשת: אין .
  - 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש
  - 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
  - 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
  - 9.1.6 חדר מדרגות: יש. שטח חדר מדרגות משותף- לפחות 10 מ"ר . בידוד אקוסטי ע"פ הוראות כל דין .
  - 9.1.7 פיר מעלית: יש. בידוד אקוסטי ע"פ הוראות כל דין.
  - 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
  - 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
  - 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
  - 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) 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 שהינן רכוש משותף: אין
- ##### 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.
- 9.2.1 חדר מדרגות
  - 9.2.2 קומה טכנית
  - 9.2.3 גישה לחניה משותפת
  - 9.2.4 לובי בקומות כניסה
  - 9.2.5 לובי קומתי.
  - 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
  - 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונית.
  - 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
  - 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
  - 9.2.10 מעליות
  - 9.2.11 ממ"ק/מקלט
  - 9.2.13 חלק אחר : אין

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בניין 2**

**9.3 בית משותף:**

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

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

---

תאריך

---

חתימת הקונה

---

חתימת הקונה

# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 3209, חלקה 32, מגרש 153, בניין 2

#### נספח א- מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
  - 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
  - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100; סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות. בעניין:
  - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
    - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
    - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
    - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
    - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
      - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
      - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
      - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
      - (ו) תכניות עדות (MADE AS) 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) מידי עם מיטיה.

#### נספח ב'- הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
4. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרוייקט כולו.
5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
6. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
9. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
10. מגבר אנטנה ל V.T-אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרוייקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תחולק שווה בשווה בין כל הדיירים.
11. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפיפה להוראות כל דין.
12. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
13. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
14. 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 היועץ הפרוייקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
15. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
16. אין החברה אחראית ללוח זמנים העלול להשתבש בגין בחירת מוצרים מתוך המפרט. לא יבצעו עבודות בדירה ע"י הקונה או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לקונה.
17. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.

# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 3209, חלקה 32, מגרש 153, בנין 2

18. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
19. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
20. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
21. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטני החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
22. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
23. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
24. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
25. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בדיגוי קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או ג/גות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי" 1139(פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
26. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סמויות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי
27. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה
28. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצרכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
29. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
30. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרו מכניות ואחרות המהיביות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
31. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות אלקטרו מכאניות כגון: גנראטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
32. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
33. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מ"מ (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות ליליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
34. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לקונה. באופן שהמוכר ו/או הקבלן לא יהיה זכאי לתשלום בעבור תוספות ו/או שינוי והקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין השינוי שנעשה. כמו כן הקונה לא יהיה זכאי לכל זיכוי בגין שינוי שנעשה ככל שנעשה, בדירה טרם הרכישה. מובהר כי לקונה לא תהיה כל טענה או תביעה, כי המצב הקיים אינו זהה לאמור והקבוע במפרט, ו/או בתוכנית המכר.
35. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
36. ת"ת" 1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
37. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
38. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר.
39. 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 ובזכות השימוש והטיפול בשטחים/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
40. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה, או באם תבחר בכך החברה למועד ביצוע הבניה.
41. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז רדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט נאות השקמה בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 3209 , חלקה 32, מגרש 153, בניין 2**

42. ידוע לרוכש יחידת הדיור, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או כל תיקון ו/או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת, הקונה מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

43. במקרה בו נפלה טעות ו/או טעות סופר ו/או, על פי קביעת אדריכל הושמט במפרט זה, פריט כל שהוא, יהיה רשאי המוכר להודיע על כך לקונה בצירוף פרטי התיקון המתבקש במפרט והדבר יחייב את הצדדים כאילו נאמר במפרט זה כך על פי קביעת אדריכל מלכתחילה.

44. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מההערות האמורות בתוכנית, וכי הוראות המפרט כולן הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה