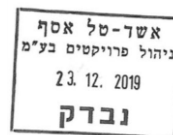


אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464, מגרש 431,451,



מפרט טכני

תאריך: _____

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")

- א. פרטי זיהוי:
יישוב: באר שבע בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.
1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה תכנית מפורטת מס': 605-0225284
2. בעל הקרקע: קרן קיימת ישראל.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 03/04/17 ועד 02/04/2115.
3. דירה מס' _____ קומה _____
4. בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
5. 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 שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פניו הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פניו 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
6.1 מרפסת שמש בדירה מס': 1 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח _____ מ"ר.
6.2 חניה בשטח: _____ כמות - _____ מס' בתשריט - _____ (מצורף תשריט חניית).
6.3 מחסן דירתי בשטח _____ מ"ר.
6.4 מרתף דירתי – אֵין.
6.5 גג מוצמד לדירה – אֵין.
6.6 גינה מוצמדת לדירה – אֵין.
6.7 שטחים נוספים המוצמדים או המשמשים את הדירה באופן בלעדי – אֵין.

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 ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451



4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המוכר לבין שטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

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

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

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) רון גולן טלפון: 03-9797177 כתובת: מצדה 7 בני ברק מגדל בסר 4
 9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) אבו דוגוש יוסף טלפון 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: אלנור רהט 53

ב. תיאור 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 בבניין 15 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה			קומת מרתף
	מגורים + כניסה + חצרות פרטיים + מחסנים + חדר + חשמל + חדר עגלות	3	קרקע	קומת כניסה
		3	1-5	קומות 1-5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

הערות: יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה.

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1 איפיון כל חדר מדרגות: סגור, מוגן, נמגיע עד לגג הבניין.

1.5 מעליות: יש; מספר מעליות: 1, מספר התחנות לכל מעלית 7, מספר נוסעים לכל מעלית 6, מעלית שבת: אין

1.6 עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלי.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי כ-20 ס"מ; שיטת הבניה: קונבנציונלי; 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 עובי 3-1 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: בטון עובי כ-20 ס"מ. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 3-1 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-18 ס"מ, שיטת הבניה: קונבנציונלית; 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 או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או בטון עובי כ-20 ס"מ.
- 2.8 חדרי מדרגות:
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי: כ-20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן-בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



- 2.8.4 מעקה: ברזל או אלומיניום
- 2.8.5 עליה לגג: יש באמצעות מדרגות.
- 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין .

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל 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 בגרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

- 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 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. דלת כניסה לבניין: יש; תאור: אלומיניום מזוגג עם פתיחה חשמלית ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.

- 2.11 **מרתף חניה:** יש (לא לכלל יח' הדירור יש חניה במרתף, חלק מהחניות הן בשטח הפתוח – מיקום החניה בהתאם לתשריט) רצפת מרתף: בטון.
- 2.12 **תיבות הדואר:** מיקום: ליד דלת הכניסה לבניין-או ע"פ החלטת העירייה ו/או דואר ישראל בתאום עם האדריכל חומר: חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 2.13 **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'
- גובה חדרים על הגג: אין
- גובה עליית גג למגורים: אין
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין
- גובה מחסן: 2.20 לפחות

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

תיאור	חומר קירות	גמר תקרות**	גמר קירות ** כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק של מכון התקנים.	ריצוף***	הערות
חדר מגורים	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או בלוקי בטון תא/בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 60*60 מ"ר, גרניט פורצלן או טראצו או שיש מסוג א'	ראה פירוט בהמשך
חדרי שינה	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או בלוקי בטון תא/בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 60*60 מ"ר, גרניט פורצלן או טראצו או שיש מסוג א'	ראה פירוט בהמשך
ממ"ד	בטון ו/או בהתאם להנחיות פיקוד העורף	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 60*60 מ"ר, גרניט פורצלן או טראצו או שיש מסוג א'	ראה פירוט בהמשך
פרוזדור	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או בלוקי בטון תא/בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 60*60 מ"ר, גרניט פורצלן או טראצו או שיש מסוג א'	ראה פירוט בהמשך
מטבח	בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או בלוקי בטון תא/בלוקי גבס	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 60*60 מ"ר, גרניט פורצלן או טראצו או שיש מסוג א'	ראה פירוט בהמשך
חדר אמבטיה, חדר מקלחת (במידה וקיים בדירה)	בלוק בטון/בלוקים "עמידים למים"	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	מידות אריח בודד עד 33*33 מ"ר.	ראה פירוט בהמשך

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,

אשד-טל אסף
 ביהול פרויקטים בע"מ
 2.3.12.2019
נבדק

חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בלוק בטון/בלוקים "עמידים למים"	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	שטח אריח בודד עד 33*33 מ"ר.	ראה פירוט בהמשך
מרפסת שרות	בטון/ואו בלוק שחור/ואו בלוקי בטון תאי / בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 33*33 מ"ר	ראה פירוט בהמשך
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ואו בלוק שחור/ואו בלוקי בטון תאי	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 33*33 מ"ר, גרניט פורצלן לבחירת הקונה.	במידה ומוצמד מחסן לדירה
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	שטח אריח בודד עד 33X33 מ"ר, גרניט פוצלן. במקומות שבהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.	ראה פירוט בהמשך

הערות לטבלה מס' 2:

- ** גמר קירות: טיח וצבע אקרילי גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף: גרניט פורצלן או שיש מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279-התנגדות לחלקה ולא יופחתו מהמפורט להלן:
 1. חדרי מגורים: 9-R. 2. חדרי רחצה: 10-R. 3. רצפת מקלחת: 11-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 סדרות של ריצוף ו- 3 דוגמאות/גוונים מכל סוג, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. כל מערכות החדרים בדירה לבחירת הקונה ירוצפו באריחים במידות בהתאם לטבלה מס' 2.
- חיפו הקירות יהיו מאריחים: 33X25 ס"מ, 60X30 ס"מ, המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 33*33, 50*20 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
- 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).
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

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 הגבחה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון ומדפים יהיו סוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'. MDF. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".

מידות: 5 מ"א. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה+ ידיות מתכת. 5- גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

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

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) עובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. 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. 3 גוונים ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

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

א. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון הינם החלטת הקונה.

ב. החליט הדייר שלא להתקנם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

-מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח יהיה 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינת מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון

גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463,38464 , מגרש 431,451 ,



3.3.2 ארון חדר אמבטיה:

באחד מחדרי הרחצה ארון תחתון עץ סנדוויץ או טרספה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאוקוורץ משולב בכיור

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חימוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי 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, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100. לדירות ג/ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

מתקן ש"ע לתליית הכביסה בחצר או במרפסת משמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. החבלים יהיו איכותיים, העומדים בתקן ישראלי מס' 5100. הדייר יהא רשאי עפ"י החלטתו להמיר מתקן זה במתקן מסתובב עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוג פתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (נגרר)	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה ציר/כנף על כנף נגרר	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה ציר/כנף על כנף (נגרר)	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/210	מבואה כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי פוליאוריתן מוקצף	1 210/210				כ.ע.כ	אלומיניום	1 ויטרינה 210/210	חדך מגורים
גלילה ידני	אלומי פוליאוריתן מוקצף	1 120/120	ציר/כנף על נגרר	אלומיניום	1 120/120	רגילה ציר	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
			ציר/כנף על כנף /נגרר	אלומיניום	1 120/110				מטבח
נגרר	אלומי פוליאוריתן מוקצף	1 100/100	נגרר	פלדה + אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 70/200	ממ"ד
---	---	---				רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/210	*אמבטיה
---	---	---	ציר/כנף על כנף /נגרר	אלומיניום	1 50/85	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/210	מקלחת הורים
גלילה ידני	אלומי פוליאוריתן מוקצף	1 110/110	ציר/כנף על כנף /נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/210	חדר שינה
---	---	---	ציר/כנף על כנף /נגרר	אלומיניום	1 110/100	רגילה ציר	עץ	1 80/210	חדר שירות

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה (בחדרי אמבטיה בהן אין איורור על ידי חלון)

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,

אשד-טל אסף
 ניהול פרויקטים בע"מ
 2.3.12.2019
נבדק

-----	-----	-----	-----	יש נקי הכנה 1	-----	הכנה לחיבור מדיח כלים
-----	-----	-----	-----	יש נקי הכנה 1	-----	נקודת גז בישול
-----	-----	-----	-----	-----	-----	נקודת גז לחימום

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 מערבול מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים או קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.
 המוכר יציג 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישה ועומדת בדרישות ת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, - מידות הברז תהיינה : כיור רחצה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ . מטבח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ.
 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 סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה .
 תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח .
 הכנה למייבש כביסה כולל הזנת חשמל ומעבר בקיר חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. - במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס-דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר 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 בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, צינור שרשרתי, מתלה מתכוונן. או לחלופין לבחירת הקונה זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ טראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני כולל חיזוק היקפי שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר, מילוי עץ בפנינות 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.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

- 3.6.2 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד + חיבור למר פעיל, צנרת גז + פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.
 3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : ש. דוד בקיבול 120 : ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה.
 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579 .
דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
מיקום הדוד : במסתר כביסה
 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת.
 3.6.4 **ברז גינה :** בדירות שאינן דירות גן- אין. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי"
 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה :** יש : הכנה לפי דרישת הרשות .
 3.6.6 **חומר הצינורות :** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן
 3.6.7 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיור/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 טלפוני/טלויזיה
חדר דוור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				פרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463,38464 , מגרש 431,451

אשד-טל אסף
 ניהול פרויקטים בע"מ
 23.12.2019
נבדק

מטבח	1	4	4	3 לתנור, מדיח ומקרר	3 לתנור, מדיח ומקרר	4 (אחד מהם כפול אחד מוגן מים בדרגה ip44 ואחד מהם בדרגה רגילה	4 יותקנו שקע כוח נפרדים למדיח, תנור ומקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	1	1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	3	3	3	1	1	1	1
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	3	1	1	1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1	1	1	1	1	1
שירותים	1	1	1	1	1	1	1
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	2	2	2	2	2
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)	1 ip44 (מוגן מים)	1	1	1	1	1
מחסן	1	1	1	1	1	1	1
מסתור כביסה	1	1	1	1	1	1	1

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 מריכוז 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 החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר .

בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים, הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה הגדרות:

"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 טלוויזיה תקשורת וטלפון " 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים . הכול כנדרש על פי כל דין. נקודת מאור - "נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).

בכל דירה תותקן 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 על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי (יחידת תקשורת לשידור אלחוטי ; צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית ;

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.

בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



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** : נש : 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 לבניין שמע/דיבור בלבד

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע**. מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה**. מיקום" כניסה לדירה או מבואה.

4. **מתקני קירור / חימום בדירה** :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין.

4.3 מזגן דירתי : אין.

הספק :

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני- מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול :

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או 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 בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
3. התקנת שרול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה.
6. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן / נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
7. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול :
 - נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל ;
 - צנרת ניקוז מים : מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה ;
 - מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון ; כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר ;
- 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 קונבקטורים 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"פי תכנית פיתוח (לכול הבניינים) חניות במרתף חניה : יש (לחלק מהדירות ע"פ תכנית פיתוח וחווה), מספר מרתפי חניה : חניות במקום אחר : במפלס כניסה.
- 6.1.2 חניה לנכים : יש, מספר : על פי תכנית מיקום : במגרש
- 6.1.3 גמר פני החניה : אבן משתלבת ו/או בטון מוחלק.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : _____ ; מיקום : בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים : חומר גמר : אבנים משתלבות בהתאם להנחיות העירייה והיתר הבניה תוכנית הפיתוח תוכנה ואושרה בהתאם לדרישות העירייה ובהתאם להיתר הבניה ובכל מקרה שטח הגינון הינו מעל 20 מ"ר בשטח הפיתוח בהתאם לדרישת הרשות והיתר הבניה.

6.2.2 משטחים מרוצפים : יש ; בעל גוון בהיר או אחר לפי דרישות הרשות חומר גמר : אבן

משתלבת או אבן אחרת בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובכפוף לכך.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.	6.2.3
רשת השקיה לגינון המשותף: יש (בעלת ראש מערכת ממוחשבת). גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.	6.2.4
גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד.	6.2.5
פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.	6.2.6
משטח מרוצף בגינה הדירתית: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר – בכל יציאה נוספת יש לתכנן ולבצע משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה.	6.2.7
גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות.	6.2.8
ריצוף קומות עמודים מפולשת; חומר אין.	6.2.9
פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.	6.2.10

7. מערכות משותפות

מערכת גז:	7.1
גז מרכזי: צובר מרכזי.	7.1.1
צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.	7.1.2
צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.	7.1.3
7.2 סידורים לכיבוי אש	
מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.	7.2.1
מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.	7.2.2
מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.	7.2.3
גלאי עשן: אין.	7.2.4
אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.	7.3
מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.	7.4
תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.	7.5
מתקנים אחרים: אין.	7.6

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין.	8.1
חיבור לביוב מרכזי: יש.	8.2
חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פיקדון ע"י הרוכש.	8.3
הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.	8.4
הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.	8.5
פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.	8.6
פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה	8.7

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:	
סך הכל מקומות חניה משותפים: _____ משותף לשני בניינים.	9.1.1
קומה מפולשת: אין.	9.1.2
מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש.	9.1.3
מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.	9.1.4
מבואה (לובי) קומתית: יש.	9.1.5
חדרי מדרגות: יש.	9.1.6
פיר מעלית: יש.	9.1.7
גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.	9.1.8
ממ"ק: אין מיקום אין שטח אין.	9.1.9
חדר דוודים משותף: אין.	9.1.10
מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.	9.1.11
גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.	9.1.12
מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש.	9.1.13

9.2 חלקים שאינן להוציאם מהרכוש המשותף.

חדרי מדרגות.	9.2.1
קומה טכנית.	9.2.2

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



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 מכוונות.
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.
9.2.12	גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.2.13	מתקנים וחלקים נוספים של הבית המשותף – אין.

9.3 בית משותף:

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

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) תכנית 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)מיד עם מינויה.

נספח ב'- הערות כלליות ואזהרות

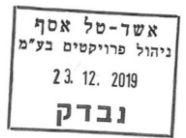
1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר). הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. 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. בכל מקרה החברה לא תתקין אנטנה סלולארית.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. 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.
8. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט.
9. 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.
10. 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.
11. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
12. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הדדלי מרקס, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
13. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פגווגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגנים).
14. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
15. באם יסופקו ויוקמו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, (A)60dB במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
16. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
17. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
18. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פגיוס מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
19. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
21. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמד לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצרכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
22. 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.
23. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
24. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (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 לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
25. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
26. 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).
27. ת"י 1525 "תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
28. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
29. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
30. 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 באגרסיים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
31. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 10.12.2016], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
32. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463, 38464 , מגרש 431,451 ,



נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
4. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
5. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
6. **מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.**

מקרא:

יח'- יחידה.

מ"ר- מטר מרובע.

מ"א- מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט- חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט- פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	1	4881		
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר	קומפלט	1	600		

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט הפארק באר שבע
גוש 38463,38464 , מגרש 431,451 ,

אשד-טל אסף
 ביהול פרויקטים בע"מ
 23.12.2019
נבדק

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר. (אינטרפון 3 ד')	קומפלט	פריט	102		

נושא: חשמל תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום					
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת					
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת					
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי			78		
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ – זיכוי			48		