

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828, מגרש A229,**

**מפרט טכני**

תאריך: 26/07/2018

**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: \_\_\_\_\_

א. פרטי זיהוי:

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

תכנית מפורטת מס': 611-0480087

2. בעל הקרקע: **רשות מקרקעי ישראל.**  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.  
2.1 תקופת החכירה: **98 שנים**, תחילת תקופת החכירה:  
2.2 דירה: מספר 1 קומה: קרקע  
2.3 בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.  
3. **4. שטח הדירה: 111.85 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), התשל"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: 13.50 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.50 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 81.04 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).

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כשאר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כשאר 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 לחלק 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. **סטיות קבילות:**

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט 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.
7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה קפלן**.
- טלפון: **052-2359109** כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
8. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס) **אבו דוגוש יוסף**  
 טלפון: **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53 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,

1. תיאור הבניין
- 1.1 רב משפחתי
- 1.2 בבניין 49 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים, בבניין 1 יח' מחסנים
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

| כינוי או תיאור קומת כניסה** | קומות מתחת למפלס קומה עליונה | מס' דירות בקומה | סוג השימוש  | הערות |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---|-------|
| קומת כניסה                  | קרקע                         | 4               | מגורים+כניסה+חצרות 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 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.
- 1.5 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי " תו תקן ירוק " מטעם מכון התקנים הישראלי .

**1.4 חדר מדרגות:**

- מס' חדרי מדרגות בבניין:
- איפיון כל חדר מדרגות: מגון.
- 1.5 מעליות: 1. יש , מספר התחנות 10 לכל מעלית , מספר נוסעים 6 לכל מעלית , מעלית שבת : י-אין
- 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. **משולב**
  - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- עפ"י החלטת החברה.
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק -/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: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה. =**חיפוי שיפולים כדוגמת הריצוף**
  - 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.
  - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל
  - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) **באמצעות מדרגות**.

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.

2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין .

**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, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.9.2 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי
- 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה 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 סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר

**2.11 דלת כניסה לבניין:**

2.11.1 אלומיניום מזוגגת עם פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.

2.12 מרתף חניה: אין

2.13 תיבות הדואר: מיקום: ליד דלת הכניסה לבניין או ע"פ החלטת העירייה ו/או דואר ישראל בתאום עם האדריכל 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.

**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 איטונג ו/ו/או לוחות ו/או בלוק בטון | טיח+ סיד סינתטי | טיח+ צבע אקרילי   | שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש מסוג א' | ראה פירוט בהמשך |
| חדרי שינה  | בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון   | טיח+ סיד סינתטי | טיח+ צבע אקרילי   | שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש מסוג א' | ראה פירוט בהמשך |
| ממ"ד       | בטון ו/או בהתאם להנחיות פיקוד העורף                          | טיח+ סיד סינתטי | בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי  | שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש מסוג א' | ראה פירוט בהמשך |
| פרוזדור    | בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/ו/או לוחות ו/או בלוק בטון | טיח+ סיד סינתטי | טיח+ צבע אקרילי   | שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש מסוג א' | ראה פירוט בהמשך |
| מטבח       | בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון   | טיח+ סיד סינתטי | חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- | שטח אריח בודד עד 0.36 מ"ר, קרמיקה או גרניט פורצלן טראצו שיש מסוג א' | ראה פירוט בהמשך |

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828, מגרש A229,**

|                         |  |   |                 |  |   |
|-------------------------|--|---|-----------------|--|---|
|                         |  | 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 |                 |  |   |
| ראה פירוט בהמשך         | שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.                                 | חיפוי קירות 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 לוחות ו/או בלוק בטון | חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה |
| ראה פירוט בהמשך         | 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 לוחות ו/או בלוק בטון | חדר שירותים במידה וקיים בדירה           |
| ראה פירוט בהמשך         | שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.                                 | טיח+ צבע אקרילי   | טיח+ סיד סינטטי | בטון/ ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון | אזור שרות                               |
| במידה ומוצמד מחסן לדירה | 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 לוחות ו/או בלוק בטון | מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה           |
| ראה פירוט בהמשך         | במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים. | דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בני כדוגמת החזית   |                 |  | מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה         |

הערות לטבלה מס' 2:

- \* חומר קירות: בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/
- \*\* גמר קירות: טיח וצבע אקרילי ו/או צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח וסיד סינטטי.
- \*\*\* ריצוף: קרמיקה או גרניט פורצלן או שיש מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- בכל מקום שבו יבוצע קיר טרומי יינתן לבצע חיפוי בגבס ו/או בלוקי גבס ו/או לוחות גבס רק כאשר מדובר בקירות מעטפת בניין הפונים החוצה לצורך ביצוע בידוד תרמי
- 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. 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' יענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. כל מערכות החדרים בדירה ירוצפו באריחים במידות 60X60 ס"מ , 45X45 ס"מ , 33X33 ס"מ
- חיפוי הקירות יהיו מאריחים : 33X25 ס"מ , 60X30 ס"מ
- 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 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 הגבהה 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 מגרון ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובה 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 יכללו באורך הארונות.

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

**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 משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 או אבן קיסר 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 ניטראלי ראה נספח זכויים

**3.3.2 ארון חדר אמבטיה:**

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

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 אינטגרלימחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור נספח זכויים

**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 גן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת. 3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

| תיאור          | דלתות           |            |   | חלונות     |                  |  | תריסים     |             |  |
|----------------|-----------------|------------|---|------------|------------------|--|------------|-------------|--|
|                | כמות ומידה בס"מ | חומר       | סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר | כמות ומידה | חומר             | סוגפתיחה ציר/כנף על (להלן) כ.ע.כ./נגרר | כמות ומידה | חומר        | סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר |
| מבואה כניסה    | 1               | פלדה       | רגילה ציר                                 | ---        | ---              | ---                                    | ---        | ---         | ---  |
|                | 90/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| חדר מגורים     | 1 וטרינה        | אלומיניום  | כ.ע.כ                                     | 1          |                  |  | 1          | אלומ' מוקצף | גלילה חשמלי                                      |
|                | 210/210         |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| חדר שינה הורים | 1               | עץ         | רגילה ציר                                 | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | 1          | אלומ' מוקצף | גלילה ידני                                       |
|                | 80/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| מטבח           | 1               |            |   | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | 1          |             |  |
|                | 130/110         |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| ממ"ד           | 1               | פלדה       | רגילה ציר                                 | 1          | פלדה + אלומיניום | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | 1          | אלומ' מוקצף | נגרר   |
|                | 70/200          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| אמבטיה         | 1               | עץ עם צוהר | רגילה ציר                                 | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | ---        | ---         | ---  |
|                | 80/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| מקלחת הורים    | 1               | עץ עם צוהר | רגילה ציר                                 | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | ---        | ---         | ---  |
|                | 80/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| חדר שינה       | 1               | עץ         | רגילה ציר                                 | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | 1          | אלומ' מוקצף | גלילה ידני                                       |
|                | 80/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |
| חדר שירות      | 1               | עץ         | רגילה ציר                                 | 1          | אלומיניום        | ציר/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר      | ---        | ---         | ---  |
|                | 80/210          |            |   |            |                  |  |            |             |  |

**בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס /ואו בחלון , יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ , לרבות רפפת כיסוי.**

**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, ידיית 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 כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות 5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש עם מנעול ידיות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לת"י 23 , בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה בגמר וגוון תואם לדלת. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס פנוי" וצוהר בכנף הדלת דלת.

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך 3 אפשרויות שונות שהספק/או המוכר יציג, 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 ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי, EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף. חלון חדר הדיור יהיה בעל יטרינה 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 במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר הדיור ובפתחים ברוב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית. במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס. במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

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

| מתקן   | תיאור      | מטבח                    | שירותים אחרים (אם קיימים) | מקלחת הורים   | אמבטיה       | מרפסת שירות   |
|--|------------|-------------------------|---------------------------|---------------|--------------|---------------|
| קערת מטבח בודדת                                | מידות סוג  | 40/60                   |                           |               |              |               |
|  | זיכוי בש"ח | חרס/חומר אקרילי/נירוסטה |                           |               |              |               |
| קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד | מידות סוג  | 80/46                   |                           |               |              |               |
|  | זיכוי בש"ח | חרס/חומר אקרילי/נירוסטה |                           |               |              |               |
| קערת רחצה                                      | מידות סוג  |                         |                           | 40/50         | 40/50        |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           | חרס           | חרס          |               |
| כיור לנטילת ידיים                              | מידות סוג  |                         |                           |               |              |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| אסלה   | מידות סוג  |                         |                           | אסלה          |              |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| אמבט/מקלחת*                                    | מידות סוג  |                         |                           | ע"פ תקן       | ע"פ תקן      |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           | שיפוע לניקוז  | שיפוע לניקוז |               |
| סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח    | מידות סוג  | מיקס או פרח             |                           | מיקס או פרח   | מיקס או פרח  |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים                  | מידות סוג  |                         |                           |               | מיקס או פרח  |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| מקלחת ראש קבועה                                | מידות סוג  |                         |                           |               |              |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| סוללה למקלחת (אינטרפוז)                        | מידות סוג  |                         |                           | מיקס כולל מוט |              |               |
|  | זיכוי בש"ח |                         |                           |               |              |               |
| הכנה לחיבור מכונת כביסה                        |            |                         |                           |               |              | יש נק' הכנה 1 |
| הכנה לחיבור מייבש כביסה                        |            |                         |                           |               |              | יש נק' הכנה 1 |
| הכנה לחיבור מדיח כלים                          |            |                         |                           |               |              | יש נק' הכנה 1 |
| נקודת גז בישול                                 |            |                         |                           |               |              | יש נק' הכנה 1 |
| 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 מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים או קרים בעזרת ידית אחת) ויכלולו חסכמים. המוכר יציג 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדשות הת"י 1385. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו בריזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

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 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 ציירי 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 (אינטרפופ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, צינור שרשרי, מתלה מתכוונף.  
 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 בפינות ומיטת תמיכה או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות  
 עם ציפוי אמאייל.

בדירות גן בהן יש חצר מוצמדת- ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה "חדר מקלחת" חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; וחדר 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; וחדר 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 והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.  
**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 חומר הצינורות:** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן ועפ"י בחירת החברה.  
**7.6.3 צנרת 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 בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף  |
| מטבח                   | 1                             |                     |                       | 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                     | 3                   |                       |                        |  | לפי תקנות פיקוד העורף   |

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828, מגרש A229,**

|  |   |                                   |                   |              |                       |
|--|---|-----------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
|  |   |                                   |                   | הנחיות פקער  |                       |
|  | 1 | 1                                 | 3                 | 1            | חדר שינה משני (ילדים) |
| הכנה לתנור חימום+התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון |   | 1 (בית תקע לתנור)                 | 1                 | 1 (מוגן מים) | חדר אמבטיה / חדר רחצה |
| הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש                   |   |                                   |                   | 1            | שירותים               |
|  |   | 2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש |                   | 1 (מוגן מים) | מרפסת שירות           |
| כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני                     |   |                                   | ip44 1 (מוגן מים) | 1 (מוגן מים) | מרפסת שמש             |
|  |   | 1 (פקט) הכנה למזגן                |                   |              | מסתור כביסה           |

**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 כיוסו. 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 "בית תקע כוח במעגל נפרד" שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח המפסק 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 מ"מ לפחות "בית תקע רגיל מוגן מים" שקע בודד מוגן מים עם כיוסו, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ 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 נדרש על פי כל דין. נקודת מאור "נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיוסו)

**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.

**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 לבניין שמע/דיבור בלבד

**3.7.9 מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** 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/טלוויזיה.** 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 3\*2.5, ניקוד המאייד למחסום רצפה או לניקוד במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיוסו בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

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

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצנע 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 מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.



**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

- 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 קונבוקטורים 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 \_\_\_\_\_ ( לכל הבניינים )  
חניות במרתף חניה אין, מספר מרתפי חניה :  
חניות במקום אחר . במפלס כניסה
- 6.1.2 חניה לנכים:יש, מספר: \_\_\_\_\_ 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

**6.2 פיתוח המגרש**

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: אבנים משתלבות בהתאם להנחיות העירייה והיתר הבניה תוכנית הפיתוח תוכננה ואושרה בהתאם לדרישות העירייה ובהתאם להיתר הבניה ובכל מקרה שטח הגינון הינו מעל 20 מ"ר בשטח הפיתוח בהתאם לדרישת הרשות והיתר הבניה שניתן
- 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). גינון חיסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות
- 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 הדירתי: 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 .

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

- 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 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 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: **מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש**

**9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.**

- 9.2.1 חדרי 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 מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים
- 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

**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).

## 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 אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן : "מועד ההודעה") ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר ובכל מקרה לפחות 60 ימים קודם למועד ההודעה האחרון.
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. 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.
7. 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.
8. פרטים 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.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

מקרא:

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

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   | 4100            |      |      |
| 3.3.3           | ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר ( רלוונטי רק לגבי 5 חדרים).                  | קומפלט      | 1   | 400             |      |      |

**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 | 80                   |      |      |
| 3.6             | סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.    | קומפלט      | פריט | 80                   |      |      |
| 3.6             | סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.     | קומפלט      | פריט | 80                   |      |      |

**נושא: חשמל/ תקשורת**

**אסום חברה קבלנית בע"מ**  
**פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן**  
**גוש 2828 , מגרש A229 ,**

| סעיף במכר המכר | תיאור                                | חומר/ עבודה | יח'  | מחיר ליח' בש"ח | כמות | סה"כ |
|----------------|--------------------------------------|-------------|------|----------------|------|------|
| 3.7<br>(א)     | נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי         | קומפלט      | פריט | 60             |      |      |
|                | נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום   |             |      |                |      |      |
|                | נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת         |             |      |                |      |      |
|                | נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) - תוספת |             |      |                |      |      |
| 3.7<br>(ב)     | בית תקע מאור – זיכוי                 |             |      | 60             |      |      |
|                |                                      |             |      |                |      |      |
|                |                                      |             |      |                |      |      |
| 3.7<br>(ז)     | נקודת טלפון חוץ – זיכוי              |             |      | 40             |      |      |
|                |                                      |             |      |                |      |      |
|                |                                      |             |      |                |      |      |

**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 הוראות 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)מיד עם מיניה.

**נספח ב'- הערות כלליות ואזהרות**

# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 2828, מגרש A229,

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו 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 ממספר הדירות שהייתה במבנה ובפרוייקט כולו.
5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלוקת הבית בחלוקת אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלוקת 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. בכל מקרה החברה לא תתקין אנטנה סלולארית.
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 לתכנית הפיתוח שיאושר 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 ויועצי 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 בניות (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.
18. 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.
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 (3-1 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, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
22. באם יסופקו ויתקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי 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) מקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
25. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בדיגוג 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 בתי" 1139 (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
26. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות סוסמיות 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. הודע לקונה כילאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי 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 המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת) ותחזוקה "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 מכניות כגון: גראטור, 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.

# אסום חברה קבלנית בע"מ

## פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן

### גוש 2828, מגרש A229,

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 לליקויים/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.
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 הפירת המרתף).
36. ת"1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חבורת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
37. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב 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 בשטח/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 לאזור המרחב המוגן, באופן תכופ לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
42. הודע 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, 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