

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828, מגרש 230,

מפרט טכני

תאריך: 26/07/2018

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

קומה 9	טיפוס C	30
קומה 8	טיפוס C	27
קומה 7	טיפוס C	24
קומה 6	טיפוס C	21
קומה 5	טיפוס C	18
קומה 4	טיפוס C	15
קומה 3	טיפוס C	12
קומה 2	טיפוס C	9
קומה 1	טיפוס C	6

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:

- 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.
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: **98 שנים**, תחילת תקופת החכירה:
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.
4. **שטח הדירה: 114.21 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) "פנוי החיצוני 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: 17.0 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 17.0 מ"ר.
 - 5.2 חניה בשטח: יש (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
 - 5.3 מחסן דירתי בשטח 4.77 מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - 5.4 מרתף דירתי בשטח: אין;
 - 5.5 גג מוצמד לדירה בשטח אין;
 - 5.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח אין (בדירות גן בלבד)
 - 5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח):
- 5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת ("מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.
6. **סטיית קבילות:**

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

- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
7. שם עורך הבקשה להיתר (להלן המהנדס) **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, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 30 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים, בבניין 27 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

קניו או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה	קרקע	3	מגורים+כניסה+חדר פרטיים+מחסנים+חדר חשמל+חדר עגלות	
קומות 1-9	1-9	3		
סה"כ קומות למגורים	10			
סה"כ קומות בבניין	10+גג			

- 1.4 ריצוף בניין המגורים יחפה 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: **מגן**.
- 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 נטורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן -בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל
- 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) **באמצעות מדרגות**.
- 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
- 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין .

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

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 משקוף 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.

2.11.2 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 סינטטי	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 סינטטי	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 סינטטי	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 סינטטי	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 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	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 230,

		– טיח + צבע אקרילי			
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	ראה פירוט בהמשך
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	ראה פירוט בהמשך
אזור שרות	בטון/ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר.	ראה פירוט בהמשך
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ו/או בלוק שחור ו/או איטונג ו/או לוחות ו/או בלוק בטון	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	שטח אריח בודד עד 0.18 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 בני כדוגמת החזית	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח ללא צורך בשיפולים.	ראה פירוט בהמשך

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 בלוק 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' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים. כל מערכות החדרים בדירה ירופפו באריחים במידות 60X60 ס"מ , 45X45 ס"מ , 33X33 ס"מ
- חיפוי הקירות יהיו מאריחים: 25X33 ס"מ , 30X60 ס"מ
- הריצוף יכלול שיפולים (פגלים) בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ולמעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר.
- לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים 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 סג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF. הארון יכלול יחידת מגרות 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 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 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 ניטרלי ראה נספח זיכויים

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 אינטגרלימחרס/שיש/ניאו קוורץ משולב בכיור נספח זיכויים

3.4 מתקנים לתליית כביסה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

מתקן חיצוני 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: 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	כמות ומידה	חומר	כמות ומידה	חומר
מבואה כניסה	1	פלדה	---	---	---	---
	90/210					
חדר מגורים	1 וטרינה	אלומיניום	---	---	1	אלומ' מוקצף
	210/210					
חדר שינה הורים	1	עץ	אלומיניום	1	130/110	אלומ' מוקצף
	80/210					
מטבח	1	---	אלומיניום	1	130/110	---

ממ"ד	1	פלדה	פלדה + אלומיניום	1	100/100	אלומ' מוקצף
	70/200					
*אמבטיה	1	עץ עם צוהר	---	---	---	---
	80/210					
מקלחת הורים	1	עץ עם צוהר	אלומיניום	1	50/85	---
	80/210					
חדר שינה	1	עץ	אלומיניום	1	110/110	אלומ' מוקצף
	80/210					
חדר שירות	1	עץ	אלומיניום	1	110/100	---
	80/210					

***בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישר לקיר חוץ , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס /או בחלון , יש להתקין צינור מצויד 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, 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 תהיה 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 מתכוננים היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בצפיף 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. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

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"מביניהם. 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 ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן, בחדר הדיור ובפתחים ברוחב 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 הכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

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

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) ויכללו חסכמים. המוכר יציג 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה ועומדת בדישות הת"י 1385. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס או פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, - מידות הברז תהיינה: כיור רחצה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ. מטבח עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

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 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 שרשורי, 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 ציפי 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 "חדר מקלחת" חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; וחדר אמבטיה " חדר הכולל אמבטיה במידות, 70/170 אסלה וכיור רחצה; וחדר 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 למר. 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	6 (אחד מהם כפול אחד מוגן מים בדרגה ip44 ואחד מהם בדרגה רגילה)		1 לתנור		יותקנו שקע כוח נפרדים למדיח, תנור ומקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פקער	3				לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה	1	3		1	1	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

- 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"פ תכנית פיתוח _____ (לכול 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 להנחיות 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 הדיריתית: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר

6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות

6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין .

6.2.10 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה .

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז :

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.

7.1.2 צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש

7.2 סידורים לכיבוי אש

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.

7.2.4 גלאי עשן: אין

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: אין

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש .

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

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: _____ משותף לשני בניינים

9.1.2 קומה מפולשת: אין .

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

- 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 טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר : אין

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 שינוי 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 וכל 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:

יח' - יחידה.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

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

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		4100	1	קומפלט	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות תחתונים, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	3.3.1
		400	1	קומפלט	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר (רלוונטי רק לגבי 5 חדרים).	3.3.3

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		80	פריט	קומפלט	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		80	פריט	קומפלט	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6
		80	פריט	קומפלט	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	3.6

נושא: חשמל/ תקשורת

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828, מגרש 230,

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (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 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי			60		
3.7 (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

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
4. החברה רשאית להוסיף ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרוייקט כולו.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן

גוש 2828, מגרש 230,

5. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלוקת הבית בחלוקות 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 לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
14. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני 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 בניויות (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 יבצע קיטום פינות (גרונגים).
21. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
22. באם יסופקו ויותקנו 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 233.. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
24. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
25. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בדיגוי קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או ג/גות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה וביצוע מתאים והעומד בת"י 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, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
31. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות אלקטרו מכניות כגון: גנראטור, מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הקונה, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.
32. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
33. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מ"מ (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות 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 מרעית למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלא גביהם 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט כלניות בשדרות – מחיר למשתכן
גוש 2828 , מגרש 230 ,

35. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
36. ת"י 1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה) .
37. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
38. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר.
39. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול 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 לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטיים(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