

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

**לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ג-1973**  
**(תיקון התשס"ח – 2008)**

(בטופס המפרט הבסיסי בוצעו, התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל)

שם הפרויקט: W4

מס' חדרים: 5

חלקה: 1000

בנין: A

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
**נבדק**  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 14/1/21  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבר משרד הבינוי והשיכון בלבד.  
אין בבדיקה זו משום אישור לטעיה מהראות כל דין ואו הסכרו  
ובכל מקרה התטלים תקבועים במכרז הם המחייבים

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

**תוכן עניינים**

**פרק א. פרטי זיהוי**

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

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

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).  
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).  
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.  
סעיף 3.1: גובה הדירה.  
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.  
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).  
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.  
סעיף 3.5: (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.  
סעיף 3.6: (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).  
סעיף 3.7: (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).  
סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).  
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).  
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.  
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).  
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
סעיף 7: מערכות משותפות.  
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.6).  
סעיף 7.3: אורור מאלץ במרתפי חניה.  
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.  
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.  
סעיף 7.6: תיבות דואר.  
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).  
סעיף 9: רכוש משותף.  
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).  
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

**נספחים**

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

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

מס' חדרים: 5 חדרים

שם האתר: **W4**

דירה מס': 1

קומה: ראשונה

מחסן מס': 1\_

חניה מס':

בנין: \_\_\_\_\_

**"מפרט מכר"**

**לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973**

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

**בעניין חיובים וזיכויים שונים**

**(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)**

נספח לחוזה בין: (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים")

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מתאריך: \_\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי**

1. ישוב: נצרת רחוב: בית מס': \_\_\_\_\_

1.1. גוש מס': 17827 חלקה / חלקות מס': 1000 מגרש:

1.2. לחילופין כאשר אין פרצלציה:

תכנית מפורטת מס': 4952/ג מגרש מס': \_\_\_\_\_

2. בעל הקרקע: רמ"י

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

3. דירה מס' \_\_\_\_\_ וקומה: \_\_\_\_\_ (להלן "הדירה")

4. **בדירה:** כניסה, חדר דיור, מטבח (מתחם לא נפרד), פינת אוכל (מתחם לא נפרד), חדר שינה הורים כולל יחידת מקלחת, חדר

שינה אחד, מרחב מוגן דירתי ממ"ד המשמש גם כחדר שינה, חדר שירותים, פרוזדור, חדר רחצה (אמבטיה), אזור שרות(כביסה), מרפסת

שמש (דיור).

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ המחושב לפי כללים אלה:

א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

לעניין זה –

- א.1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- א.2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
- ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- ד. בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

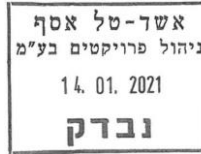
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

- 6.1. מרפסת שמש בשטח<sup>(1)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה מרפסת השמש מקורה [קירו'י הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר כמפורט בתוכנית המכר.
- 6.2. חניה מקורה מס': \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);
- 6.3. מחסן בשטח<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר. (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4. מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>: אין.
- 6.5. גג מוצמד לדירה בשטח: אין.
- 6.6. חצר מוצמדת לדירה בשטח<sup>(4)</sup>: אין.
- 6.7. אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח). מסתור כביסה: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

- א. "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.
- ב. מובהר כי מידת חשיפתה של המרפסת לשמש ו/או לאור טבעי תלויה בגורמים שונים, בין היתר, בכיווניה, במיקומה בבניין ובבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.
- ג. 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.
- ד. 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 הרחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- ה. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

מותנה בהיתר בניה  
מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה  
וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



7. סטיות קבילות:

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

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה

8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן "האדריכל"): נזמי שחאדה

טלפון: 04-6569210

דוא"ל: nazmi@nazmi-arc.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן "המהנדס"): נאדר הייב

טלפון: 077-3182735

דוא"ל: nader@e-nader.com

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי והתקנות התקפים למועד קבלת היתר הבניה. אימוץ שינוי בתקן או בתקנה לאחר קבלת היתר בניה, ו/או אי שינוי לפני היתר (באישור רשות מוסמכת), לפי החלטת המוכר.

1. תיאור הבניין

1.1. בנין מגורים בן \_\_ קומות מעל קומת קרקע וכניסה לבניין\חניות.

1.2. בניין: \_\_ דירות למגורים; בבניין דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד;

<sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

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

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין (ד')	כינוי או תיאור קומה
--	מבואת כניסה (לובי), חניות, מעברים, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים, חדר עגלות, חדר מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	מפלס: 0.00 - ו-3.65	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	מפלס: +3.20	קומות מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	מפלס: +6.40	קומות מגורים
--	מגורים	4	מפלס: +9.60 עד +19.20	קומות מגורים
---	מגורים	2	מפלס: +22.40	קומת מגורים
---	מגורים	1	מפלס: +25.95	קומת מגורים
	קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	--	מפלס: +28.80	גג מערכות
---	חדר מדרגות, קולטי שמש, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	מפלס: +31.40	גג חדר מדרגות
---	---	---	10	סך הכול קומות למגורים
	כולל קומת קרקע וקומת גג		12	סך הכל קומות בבניין

#### הערות והבהרות:

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

מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

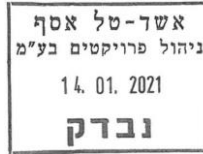
#### 1.4. חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מגיע לגג, מוגן.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 מעלית: יש; מספר המעליות: 1 מספר התחנות לכל מעלית: 9 קומות;

מעלית מסוג: MRL (Machine Room Less) גמר פנימי: לפי החלטת החברה.

מספר נוסעים לכל מעלית: 6 מנגנון פיקוד שבת<sup>(\*)</sup>: אין.

1.6 עמדת שומר: אין.

<sup>(\*)</sup> "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או

חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

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

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

לפי תקן ישראל מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

2.3 רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון מזוין. עובי: לפי חישובי מהנדס השלד; בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045. בידוד אקוסטי: לפי

תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.

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

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

2.5 קירות חוץ: מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול

מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון, או לוחות גבס, או בלוק תאי (אשקלית או גבס או אחר).

עובי: לפי החלטת המהנדס. בידוד תרמי: לפי תקן ישראלי מס' 1045.

## 2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 חיפוי/ציפוי: שליכט צבעוני בשילוב ציפוי קשיח

2.6.2 טיח חוץ: טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, מסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכו').

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

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש

על פי ת"י 1004 חלק 1. קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות: חומר וגובה: מעקות המרפסות – מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית

מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.

## 2.8 חדר מדרגות ראשי:

2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי: לפי חישובי מהנדס;

2.8.2 גימור קירות פנים: חומר: בבניינים עד 4 קומות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן ניסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.1; מעל

החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

בבניינים מעל 4 קומות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

גימור תקרה: חומר: גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי

2.8.3 מדרגות: אבן ניסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצו' צמנט לבן.

ריצוף משטחים: טראצו ו/או אבן טבעית ולא בהכרח מחומר דוגמת המדרגות.

2.8.4 מעקה/ מאחז יד: מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד).

2.8.5 עליה לגג: דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

## 2.9 מבואה (לובי) קומתית:

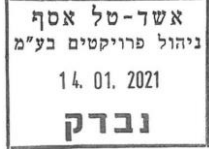
2.9.1 גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: אבן ניסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב. עד לגובה: משקופי הדלתות

וחומר: מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



2.9.2. **גימור תקרה:** חומר: טיח + סיד סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).

2.9.3. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.9.4. **פרוזדורים לדירות:** כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.9.5. **מבואת מרתף:** אין **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.9.6. **פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים:** קירות ותקרה: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד.

#### 2.10. מבואה (לובי) כניסה ראשית:

2.10.1. **גימור קירות פנים:** חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או משולב.

**עד לגובה:** משקוף דלת הכניסה. **וחומר:** מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

2.10.2. **גימור תקרה:** חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

2.10.3. **ריצוף:** חומר: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן שטיח אריח בודד לא יפחת מ0.64 מ"ר.

2.10.4. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.10.5. **פרוזדורים לדירות/ לחדרים סמוכים:** כמו מבואה קומתית. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד).

2.11. **חניה מקורה:** גימור קירות חניה: בטון גלוי/ בטון צבוע במלבין סינטטי. **גימור תקרה:** חומר: בטון גלוי/ בטון צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת במסעה משופעת ו/או לא משופעת בין הקומות כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה. **פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים:** קירות ותקרה: טיח (מעל בלוקים בלבד) + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד. **גימור חניה לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

#### 2.12. חדרי לשימוש משותף:

חדרים כגון: חדרי טכניים, מאגר מים, חדר משאבות, וכו':

**גימור קירות:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בטון צבוע במלבין סינטטי ו/או טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרת משנה ו/או משולב. **גימור רצפה:** בטון מוחלק או טראצו או משולב

2.13. **דלת כניסה לבניין:** יש, משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), ופעמון ומנגנון פתיחה חשמלי הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום כולל מחזיר שמן.

**דלתות כניסה/ יציאה נוספות לבניין בקומת הקרקע:** יש. עפ"י תוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת החברה), ביציאה/כניסה לחצר/חניה.

2.14. **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

**דלתות חדרי טכניים:** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרי לשימוש משותף:** תאור, אין - .

2.15. **דלתות לובי קומתי:** אין לפי דרישות יועץ הבטיחות ובאישור כיבוי אש.

2.16. **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרי טכניים, חדרי וחלקים משותפים:** יש, כולל לחצן בתוך הדירה להדלקת התאורה במבואה הקומתית.

**סוג וכמות:** עפ"י החלטת החברה/המהנדס ודרישות הרשויות.

2.17. **ארונות למערכות:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.



# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

- 2.18. תאורה ושקע במחסנים דירתיים: צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
- 2.19. חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים (בכפוף לאישור הרשויות השונות).

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

#### 3.1. גובה הדירה: 2.80 מ'

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

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

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

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

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

טיאור	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
1 מבואה	חומר קירות*	גמר קירות	גמר תקרות**	ריצוף***	הערות
	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	
2 חדר דיור	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פוצלן	
3 חדר שינה הורים	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	
4 פינת אוכל	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	יש למלא רק במקרה שבו מדובר במתחם נפרד בדירה
5 חדרי שינה	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מספר חדרי שינה כולל/לא כולל ממ"ד

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
נבדק

6 מ"מ"ד	בטון	לפי הנחיות פקע"ר (טיח בגר) + צבע אקרילי	לפי הנחיות פקע"ר (טיח בגר) + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ממ"ד/חדר שינה
7 פרוזדור	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	
8 מטבח	בלוק בטון	טיח	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	סגור/פתוח
9 רחצה הורים	בלוק בטון	מחופה עד גובה משקוף הדלת, מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מידות אריחי ריצוף במידות 33/33 ס"מ אנטי סליפ
10 חדר אמבטיה	בלוק בטון	מחופה עד גובה משקוף הדלת, מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	מידות אריחי ריצוף 33/33 ס"מ אנטי סליפ
11 מרפסת דיור 1	בלוק בטון	טיח + שליכט צבעוני	טיח + שליכט צבעוני	גרניט פורצלן	מקורה/לא מקורה
12 מרפסת שירות	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	
13 מחסן צמוד	בלוק בטון	טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	
14 חדר שיתים	-בלוק בטון	-טיח + צבע אקרילי	טיח + צבע פוליסיד בגוון לבן	גרניט פורצלן	חיפוי קירות: חיפוי קרמיקה עד לגובה 1.50 מ'. מעל החיפוי צבע + טיח אקרילי

## הערות והבהרות לטבלה:

\* חומר קירות: בלוקי בטון / בלוקי בטון תאי / בלוק בטון

\*\* גמר תקרות: טיח. צביעה בפוליסיד. גוון: לבן .

גמר קירות: טיח + צבע אקרילי, למעט חדרים רטובים המחופים קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל החיפוי טיח + צבע אקרילי..

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

- \*\*\* **ריצוף:** סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9, אריחים מסוג גרניט פורצלן. לכל מידת אריח, המוכר יציג וקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים. התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחת מהן היא בגוון בהיר - ניטרלי. לבחירת הדייר במידות 60/60 ס"מ, 45/45 ס"מ, 33/33 ס"מ. דרגת מניעת ההחלקה לא תהיה פחותה מהנדרש לחדרים אלו. בכל הדירה למעט חדרי רחצה ומרפסות. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמאות/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק, שיבחר על ידה.
- מסמך:** מרצפות גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 במידות 33/33 ס"מ.
- **ריצוף בחדר רחצה וחדר שירותים:** סוג א' העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה הרלוונטיות במידות 33/33 ס"מ המוכר יציג לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/ גוונים התואמים לדגמאות / גוונים נפוצים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ברצפת תא מקלחת סוג ריצוף R11.
  - **ריצוף במרפסת שמש:** מרצפות פורצלן סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות 33/33 ס"מ המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם.
  - **חיפוי בחדר רחצה וחדר שירותים:** אריח קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. (25/33 ס"מ, 30/60 ס"מ). המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.
  - **חיפוי במטבח:** במטבח חיפוי קרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון) כאשר התנור אינו ביחידת BL-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. אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א' במידות 33X25 ס"מ, 60X30 ס"מ, המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפרט וכן במידות נוספות: 50X20 ס"מ, 33X33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

#### הערות:

- בחירת הרוכש/דייר –** למניעת ספק יודגש כי בחירת הרוכש תעשה אך ורק ממבחר של ספק אחד ולא תינתן האפשרות לבחור מוצרים שונים מספקים שונים, גם מאלו שנבחרו ע"י החברה.
- מעקה –** בנוי, אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת, או משולב. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ-2 ס"מ.
- ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) עד גובה המותר בתקנות (עד 20 ס"מ גובה/רוחב).
- חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".
- פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ-60 ס"מ.
- אריחי אבן טבעית (ככל שיותקנו בשטח המשותף/פרטי) –** (מתוך ת"י 5566 חלק 2), ...יש להביא בחשבון שהאבן היא חומר טבעי, שעלולים להיות בו נימים, גידים והבדלי גוון ומרקם. בנוסף נאמר בתקן זה.... גוון הלוחות או האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן, ולפיכך יהיה שוני בגוון בין הלוחות או האריחים שברצפה לבין הלוחות או האריחים המשמרים למטרות תחזוקה.
- ליטוש/הברקה –** למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש ו/או הברקה ע"י החברה ע"ג הריצוף בדירה.
- פרגולה, קורה/ות –** (רק באם תחליט החברה לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל, בתוכנית המכר) עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- שיפולים –** הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח, ובגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים.
- חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מרווחים (פוגות) –** לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. במפגשים של 90 מעלות נדרשים פוגות ברוחב 6 מ"מ במילוי גמיש.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

3.3.1. ארון מטבח תחתון: הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנים (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה) והכנה למדיח כלים. לארון סוקל בגובה של 10 ס"מ מחומר עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

(1) אורך מזערי של ארונות מטבח תחתון: 6 מטר אורך לדירת 4.5 חדרים ומעלה; 5 מ"א לדירת 3-4 חדרים; 3.5 מ"א לדירת 2-2.5 חדרים.

עומק הארון כולל חזית הדלתות: 60 ס"מ;  
גובה סף עליון של משטח העבודה: 90 ס"מ מעל פני הריצוף  
גוף הארון ומדפים: חומר: עץ מסוג סנדוויץ'. גב הארון: חומר: עץ דיקט  
שאר חלק הארון: חומר: סנדוויץ' / MDF.

יחידת מגירות: הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות שיהיה לכל גובהו ולכל עומקו של ארון התחתון.  
ביחידות הפינה של הארון יותקנו: "פתרונות פינה".

ציפוי חיצוני: פורמייקה. סוג הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. ידיות מתכת.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: פורמייקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון בגוון לבן.

### 3.3.2. משטח עבודה מעל ארון המטבח התחתון:

חומר: לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים בהתאם לת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין);

עובי: 2 ס"מ. תיאור: לוחות מודבקים עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט עליון מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון, גוון: לבחירת קונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר. יוצגו בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, אחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

### 3.3.3

ארונות אחרים (ציין): יש: באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש \* ניאו קורץ משולב בכיור.

### הערה:

(1) מדידת אורך תחתון של ארונות מטבח הינה לאורך הקיר (פינה נמדדת פעמיים). המידה המתקבלת כוללת (ככל שקיימת), הכנה עבור מכשירים חשמליים (כגון מדיח כלים כיריים וכו'). (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.

במקרה של זיכוי עבור ארונות מטבח הדייר יזוכה באופן אוטומטי גם על משטח עבודה, חיפוי קירות, כיור וברז.

### 3.4. מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: אלומיניום ו/או משולב במיידות ובהתאם לת"י 5100 הערה: בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם יחידת העיבוי של המזגן/ים.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
**נבדק**

3.5. טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר		כמות ומידה
-	-	-	-	-	-	-	ציר	פלדה(ביטחון)	1 90/205	1. מבואה
גלילה חשמלית-גיבוי ידני	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 240/205	-	-	-	הזזה	אלומיניום	1 240/205	2. חדר דיור
גלילה ידני	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 120/105	הזזה	אלומיניום	1 120\105	ציר	עץ	1 80/205	3. חדר שינה הורים
גלילה ידני	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 1000\105	הזזה	אלומיניום	1 100\105	ציר	עץ	1 80/205	4. חדר שינה 2
-	-	-	-	-	-	--	-	-	-	5. חדר שינה 3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6. חדר שינה 4
הזזה לכיס, בהתאם להוראות פקע"ר	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 100\100	ציר	אלומיניום	1 100\100	ציר	פלדה לפי הנחיות הג"א	1 70/200	7. ממ"ד
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8. פינת אוכל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9. פרוזדור
-	-	-	-	הזזה	אלומיניום	1 120/105	-	-	-	10. מטבח
-	-	-	-	קיפ	אלומיניום	1 60\60	ציר	עץ	1 70/205	11. חדר אמבטיה/רחצה הורים
-	-	-	-	קיפ	אלומיניום	1 60\60	ציר	עץ	1 80/205	12. אמבטיה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13. חדר ארונות
-	-	-	-	-	-	-	ציר	עץ	1 70/205	14. חדר שירותים
גלילה חשמלית-גיבוי ידני	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 240/210	-	-	-	הזזה	אלומיניום	1 240/205	15. מרפסת דיור 1

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

טור ג' תריסים			טור ב' חלונות			טור א' דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר		כמות ומידה
ידני										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46- מרפסת דו-דיר 2
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47- מרפסת דו-דיר 3
גלילה ידני/כנף על כנף	פוליאוריתן מוקצף	אלומיניום	1 160\105	-	-	-	ציר	עץ	1 80/205	18- מרפסת שירות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1- עלית גג למגורים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20- עלית-גג לא למגורים

הערות לטבלה ואחרות:

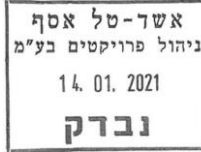
(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

א. **דלת עץ** = דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס 23. **אלומיניום** = אלומיניום, **סוג פרופיל**: לפי החלטת החברה, **ציר רגילה** = סוג פתיחה, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, **גיליוטינה** = כנף בתנועה אנכית, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוץ ו/או עפי המפורט בטבלה מס' 3). **תאור דלתות פנים**: דלתות לבודות בהתאם לת"י 23. פתיחת ציר רגילה. הדלתות יהיו עמידות למים ויכללו התקנת קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. **כנף דלתות הפנים**: שני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שו"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) – מצופה ב- 3 צדדים לפחות. הכנף, לרבות לוחות ודבקים, יהיו עמידים למים. **גמר דלתות פנים**: צבע או פורמייקה או ציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים. **גון דלתות פנים**: לבחירת הרוכש מתוך 3 גוונים לפחות (אחד מהם לבן), שיוצגו על ידי החברה ו/או הספק/ים שיבחרו/ו על ידה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



- ב. **משקוף הדלת:** בהתאם לתקן ישראלי 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. **דלת ממ"ד:** דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פקע"ר.
- ג. **דלתות/חלונות,** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינות בטבלה. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו מעל רצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר.
- ד. **זיגוג בחלונות,** אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מרכיב מורשה מטעם היצרן. בחלונות חדרי רחצה ושורות יותקנו זיגוג שקוף או חלבי (לפי בחירת החברה), רגיל ו/או בטיחותי, לפי דרישות התקן. בחלונות הממ"ד יותקנו זיגוג לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** אין. במסילות לכל החלונות, יותקנו נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ה. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא איורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יותקנו אוורור מכני.
- ו. **מסגרות החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- ז. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בחדר דיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- ח. **נעילת דלתות בחדרי רחצה ומקלחת:** מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצורה/כולל צו-אור בכנף הדלת.
- ט. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל ודרישות כיבוי אש.
- י. **יתכנו שינויים** במיקום הפתחים, במידות הפתחים, בסוג הפתיחה ובכיוון הפתיחה, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות ושטח החלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- יא. **דלת כניסה** מסוג דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לת"י 5044 כולל סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכת צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. צפוי הדלת עשוי ויניל. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות.
- יב. בכניסה לדירות בקומת קרקע, במידה וקיימות, יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש. **דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (במידה וקיימות):** לפי הנחיות כיבוי אש יתכן ודלת הכניסה לדירות הגן תשמש גם כדלת אש ( ויתכן שתידרש פתיחתה כלפי חוץ). לחילופין תותקן כנף דלת אש נפרדת משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות ופתיחתה תהיה כלפי חוץ (סגירה ידנית או אוטומטית במצב חרום, לפי דרישות יועץ הבטיחות ורשות הכיבוי).
- יג. **פתח חילוץ-** בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סוג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
נבדק

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

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

מיקום	מתקן				
	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
קערת מטבח לבחירת הקונה	מידות	40/60	-	-	-
	סוג	חרס / סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה	-	-	-
קערת מטבח כפולה לבחירת הקונה	מידות	80/46	-	-	-
	סוג	חרס / סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה	-	-	-
קערת רחצה	מידות	-	40/50	40/50	-
	סוג	-	-	-	-
כיור לנטילת ידיים	מידות	-	-	-	20/40
	סוג	-	-	-	-
אסלה	מידות	-	40/65 עפ"י תקן 1205	40/65 עפ"י תקן 1205	40/65 עפ"י תקן 1205
	סוג	-	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק	חרס מונו בלוק
אמבט	מידות	-	-	-	70/170
	סוג	-	-	-	אקרילי/פח
סוללה למים קרים	תוצרת ודגם	מדגל,	מדגל,	מדגל,	-



# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
נבדק

טור ו'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מיקום	
						מתקן	
אחר	מרפסת שירות	חדר אמבטיה	חדר רחצה הורים	בית שימוש לאורחים	מטבח		וחמים לקערה על מישור העבודה או הכיור
		מערבל מיקסר פרח פיה קצרה	מערבל מיקסר פרח פיה קצרה	-	מערבל מיקסר פרח פיה ארוכה		
-	-	סוללה למים חמים וקרים, מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	-	-	-	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
-	-	-	מדגל 3 דרך מיקס מהקיר כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי, מוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף או לחילופין לבחירת הדייר זרוע מהקיר - באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	-	-	סוג	סוללה למקלחת
-	מים קרים + חיבור לניקוז	-	-	-	-		הכנה לחיבור למכונת כביסה

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

מיקום	מטבח	בית שימוש לאורחים	חדר רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
הכנה לחיבור מייבש כביסה	-	-	-	-	מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל	-
הכנה לחיבור מדיח כלים	ברז וחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח	-	-	-	-	-
נקודת גז לבישול	נקודת גז וחיבור למונה ראשי	-	-	-	-	-
נקודת גז לחימום	-	-	-	-	-	-

#### הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) **כיוור מטבח:** לבחירת הקונה מחרס / סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה. בהתקנה שטוחה בגודל 40/60 (כיוור בודד) או בגודל 80/46 (כיוור כפול).

**כיוור רחצה שולחני (אינטגרלי):** חרס, במידות 40/50 ס"מ.

(ב) **אסלה:** חרס מונו בלוק, מיכל הדחה: חרס דו-כמותי, בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.. **כיסוי אסלה:** מושב כבד בעל צירי נירוסטה.

(ג) **אמבטיה:** מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגולוון או לחלופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל

(ד) **סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח ולכיוור/ רחצה:** פיה ארוכה, תוצרת לפי בחירת החברה. כל הסוללות יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מייקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים. המוכר יציג לקונה לפחות 3 סדרות, שאחת מהן היא תוצרת הארץ ככול שישנה, ועומדת בדרישות ת"י 1385. בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס-פרח שימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור. מידות ברז המטבח: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור הרחצה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ. **סוללה למים קרים/חמים: באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. דגם: עפ"י המפורט בטבלה מס' 4,

**סוללה למים קרים/חמים במקלחת הורים:** תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. עפ"י המפורט בטבלה מס' 4,

(ה) **התקנת כיוורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ו) **גוון הקבועות:** לבן.

(ז) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** נקודת מים קרים וחיבור לקו דלוחין או שפכים והזנת חשמל.

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

(ט) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

(י) **קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה):** באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת

החלקה ולא פחות מ-R-11.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
נבדק

(יא) **נשלף** = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח** = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.  
**מערב** (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.  
**רב-דרך** (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.  
(יב) **קונדנסר** = בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.  
(יג) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום הקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.  
(יד) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקה מדבקות המיועדות למניעת החלקה.  
(טו) ככל שמיקום הכיריים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיריים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי רצוני של להבה/ות הבישול.

**(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).**

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

#### הערה:

במקרה הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי גלויים, יבוצע כיסוי הכולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות, ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2. **חימום מים:** באמצעות מערכת סולארית, כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן עם מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה ו/או סמוך לה ו/או גג עליון. נפח מיכל האגירה: דירות 3 חדרים - 120 ליטר, דירות בנות 4 חדרים ומעלה - 150 ליטר. במקרה של מיקום מרוחק של דוד המים החמים יתכן ותותקן משאבת סחרור חשמלית לדוד המים החמים. במקרה זה, הפעלה וניתוק פעולת משאבה זו בעת צריכת מים חמים תעשה ע"י הדיירים באמצעות נקודת הדלקה שתותקן בתוך הדירה.

3.6.3. **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה.

3.6.4. **ברז "דלי":** בדירות שיש בהן חצר בלבד, כמות: 1.

3.6.5. **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6. **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, P.P.R, S.P; **דלוחין:** פלסטי; **שפכים:** פלסטי.

3.6.7. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.

3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה:** יש

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

# מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

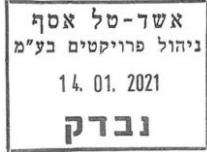
אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
נבדק

מיקום	נקודת מאור קירות/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 מפסק תאורה לחדר מדרגות לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או מבואה) ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	--	1(למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודות חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1	--	--	--	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4 אחד מהם כפול, אחד מהם מוגן מים בדרגת IP 44 ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה.	--	3 (תנור,מדיח,מקרר)	--	מיקום השקעים,בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	--	1	1	--
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	--	1	--	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	--	1	1	--
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1(מוגן מים)	--	1	1 (בית תקע לתנור)	--	בית תקע לתנור חימום +התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שרותים	1	--	--	--	--	הכנה לנקודה לאורור מכני +מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)	--	--	2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	--	--
מרפסת שמש	1 (מוגן)	--	1 IP 44 (מוגן)	--	--	כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	--	1	--	--	צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתור כביסה	--	--	--	1 (פקט) הכנה למזגן	--	--

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



#### מתקני חשמל - הגדרות:

- (א) בית תקע כוח במעגל נפרד = שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.
- (ב) בית תקע מאור (רגיל) = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ג) בית תקע רגיל מוגן מים = שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ לפחות.
- (ד) נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון = 3 נקודות המגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, ונקודת טלויזיה חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.
- (ה) נקודת מאור קיר/ תקרה = נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).
- (ו) נקודת מאור הדלקה כפולה = תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ז) נקודת טלפון פנים (אינטרקום) = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה או לעמדת שומר לפי העניין).
- (ח) נקודת כח = "שקע/ים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד או משותף והמיועדים להפעלת מכשירי חשמל.
- (ט) "הכנה" = באם לא צוין אחרת הכוונה לצנרת ("שרוול") וחוט משיכה בלבד. באם ההכנה לתנור חימום נמצאת מעל דלת חדר הרחצה יותקן (באחריות הדייר), "מפזר חום" ולא "תנור להט" (ספירלי). למניעת ספק יודגש כי אמצעי חימום לא מסופקים ע"י החברה.
- (י) מחליף = נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צויין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.7.1. חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.

לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.

3.7.2. טלפון חוץ: הכנת שרוולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3. פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.

3.7.4. אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת: גויס או שו"ע לפי תכנון מהנדס החשמל.

שקעים, מפסקים ותאורה במטבח בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה יהיו מוגני מים לפי ת"ו ותקנות החשמל.

3.7.5. לוח חשמל, לוח טלפון/טלויזיה ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל.

מפסקי פחת: יש. שעון שבת: אין.

נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 17 כולל כיסוי. בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6. נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י תכנון מהנדס חשמל.

3.7.7. גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 × 3 אמפר.

3.7.8. מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, נק' האינטרקום תמוקם במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים).

3.7.9. מערכת טלויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין. הכנה לקליטת שידורי טלויזיה: חיבור לקליטת שידורי חובה, ואפשרות לקליטת שידורי כבלים.

3.7.10. מיתקנים אחרים:

– בדירה מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזי 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 שקע ומפסק בלוח החשמל הדירתי.

– בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרת צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול יחידת מדידה בלוח החשמל, יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד נתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בתוך הדירה, סמוך לדלת הכניסה/ מבואת

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

הכניסה, במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת, ואת עלותם הכספית.

- אזור מכוני יותקן בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון.
- חיבור תריסים/חשמליים למערכת החשמל, לפי התריסים המפורטים בטבלת פתחים (טבלה 3), בסעיף 3.5.

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

**מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי** הכנה בלבד למערכת מיני – מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול:

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או מיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;
2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד  $2.5 \times 3$ , ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל;
3. התקנת שריון ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון;
4. מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
5. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים;
6. ככל שעל פי קביעת מהנדס המיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/מזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים;
7. תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד, באישור פיקוד העורף. ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל, צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל; מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה. **כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר**

#### 5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1. מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): ככל שידרש ע"י רשות כבאות.
- 5.2. גלאי עשן: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3. מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

\* התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי/ציפוי עליהם, ככל שידרש ע"י רשות הכבאות, לא בהכרח יוצגו בתוכנית המכר, ו/או שישומו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

#### 6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1. חניה
- 6.1.1. סך הכול מקומות חניה: 123 כולם: בתחום המגרש;  
החניות במרתפי חניה: בחלק מספר מרתפי חניה: 1  
חניות במקום אחר: קרקע פתוחה, כולל מערכת תאורה.
- 6.1.2. חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: 3 מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.  
חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3. גמר רצפת החניה מקורה: ראה סעיף 2.11. גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב) ו/או משולב.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפי ההסכם לפחות אחת לדירה; מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6. מחסום בכניסה לחניון: אין.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

#### 6.2. פיתוח המגרש

- 6.2.1. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד מבואת הכניסה לבניין. הרחבה כוללת שביל כניסה מרוצף ומואר, המלווה בגיבון
- 6.2.2. שבילים: חומר גמר: בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ ואו משולב ככל הנראה בגוון בהיר.
- 6.2.3. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.
- 6.2.4. חצר משותפת: אין (על פי סימון בתכנית מצורפת); צמחיה: אין. גיבון חסכוני בהתאם להנחיית משרד החקלאות. חצר, מעל תקרות בטון - כולה/חלקה מעל תקרת בטון, מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).
- 6.2.5. רשת השקיה משותפת: אין.
- 6.2.6. חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש.
- 6.2.7. פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: תשתיות תת קרקעיות
- 6.2.8. משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש (שטח ריצוף מינימלי 7 מ"ר).
- 6.2.9. גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: בניו/ואו בטון/ואו אבן לקט/ואו מסלעות/ואו אבן נסורה/ואו מתכת, ו/או רשת/ואו משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת
- 6.2.10. קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): יש. ריצוף: חומר: לפי הנחיות התכנון.

#### 7. מערכות משותפות

##### 7.1. מערכת גז:

- 7.1.1. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה/ואו ע"י דרישות הרשות המקומית. מובהר בזאת כי צובר/ הגז ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 7.1.2. צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;
- 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

##### 7.2. סידורים לכיבוי אש:

- 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4. עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5. גלאי עשן: יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.6. מערכת כריזה: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

##### הערה:

כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין

7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות): אין

7.5. מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים: אין

7.6. תיבות דואר: יש, מחומר אלומיניום עפ"י ת"י 816.

מיקום: בקומת הכניסה הראשית ו/או בריכוז אחר, לפי הנחיות הרשות המקומית המוסמכת.

7.7. מיתקנים אחרים: לפי דרישת היועצים ו/או רשויות; מיקום וכמות: לפי דרישות רשות הכבאות ורשות מקומית

בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

#### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

#### 9. רכוש משותף

##### 9.1. תיאור הרכוש המשותף:

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

##### 9.2. חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1. חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3. לובי בקומת כניסה.
- 9.2.4. לובי קומתי.
- 9.2.5. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים (משותפים).
- 9.2.7. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.8. מעליות.



# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

9.2.9. חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים, חדר מכונות, מאגר מים, מבואה לרווחת הדיירים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

#### 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:

יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6) והכל בהתאם להוראות חוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

#### 9.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

#### 9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה. הרכוש מאשר כי ידוע לו מוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט.

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

- מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר והכל כפוף להוראות סעיף 55 לחוק המקרקעין והוראות כל דין.
- (א) מקומות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.
  - (ב) המחסנים בקומת המרתף וקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.
  - (ג) מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל) ובלבד שאין מדובר בחלקים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות וכפוף להוראות כל דין.
  - (ד) חדר השנאים (ככל שקיים) מוצא מהרכוש המשותף ובלבד שאין מדובר בחלקים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות וכפוף להוראות כל דין.

מותנה בהיתר בניה  
מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה  
וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

(ה) ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכש בדירה.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' הערות כלליות  
נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים

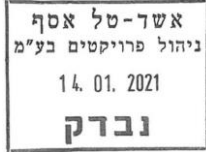
**נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות**

- 10.1. תוכניות 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 (חישוביות) של הדירה.  
10.1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה, בקנה מידה לא קטן מ- 1:100, הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.  
10.1.4. תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.  
10.1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
10.1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות.
- 10.2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.  
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.  
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.  
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



10.3. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין (1) תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש

חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:

- פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על הרוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

(1) סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התוכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכשים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

## נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

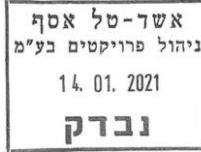
### הערות כלליות למבנה ולדירה

- בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
- סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ,
- אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
- מיתקן לאנטנות תק' (מס' 3) תש"ע-2010 בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
- הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
- הודע לקונה כי וידוע לו ששטחי גיבון ו/או שטחי מסעה/חניה של הבניין ממוקמים מעל תקרת חניון ששטחי התקרה האטומים עלולים להינזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה. ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
- ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
- הודע לקונה כי תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים

# מותנה בהיתר בניה

## מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה

### וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות



- הטכניים. מערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).

### הערות כלליות לדירה

11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שרכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה משעון החשמל הדירתי אליו משייך המחסן.
13. מיקומם של דוד המים החמים יח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת אך לא פחות מהכתוב במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 55dB (A), במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן.
19. 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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. 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 הפרויקט. מיקומם העקרוני מסומן בתוכניות המכר.
21. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
22. **בעת שימוש רגיל בממ"ד** - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14.01.2021  
נבדק

**הערות כלליות למגרש ולפיתוח**

23. 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.
24. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
25. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו,
26. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
27. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות. ובכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה
28. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
29. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
30. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
31. בגז פחמימני (גפ"מ), במכפיל חניה מכניים הכוללים בור (פיר) הנמוך ממפלס פני הקרקע/פיתוח הסמוכים למתקן (באם אלו קיימים).
32. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
33. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

**ריכוז טבלאות זיכויים/חיובים**

**הערות מיוחדות**

1. ריכוז זיכויים/חיובים אלו הינם אך ורק הנדרשים בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר)..
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. 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.

**מקרא:**

- יח' - יחידה.  
מ' - מטר.  
מ"ר - מטר מרובע.  
מ"א - מטר אורך.  
חומר - חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).  
קומפלט - חומר לבן + חומר שחור + עבודה.  
פריט - פריט אחד בודד.

**\*\*\*מחירים כולל מע"מ**

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

**מטבח**

הערות	דוגמא לפי 1 מ"א מטבח	כמות	יח"מ'	פריט
דירה של 4 חדרים	1000-	6	מ"א	ארון מטבח (1000 ש"ח/מ"א) מחיר הזיכוי כולל ארון מטבח ברז מטבח, שיש מטבח, קרמיקה ועבודות חיפוי קרמיקה מעל משטח שיש
	- 6000			סה"כ

**אמבטיה**

הערות	מחיר	יח"מ'	פריט
80 ס"מ	- 600	יח'	ארון אמבטיה
	- 200	יח'	סוללה למים(כיור, אמב טיה, מקלחת

**נקודות מאור / בתי תקע / נק' טלפון**

הערות	מחיר	יח"מ'	פריט
	72	יח'	נק' מאור
	125	יח'	נק' בית תקע
	- 75	יח'	נק' טלפון

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר בניה**  
**וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות**

אשר-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
14. 01. 2021  
**נבדק**

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה