

אחים דיקס
512232810-ד.ח



AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון



מפרט מכר - מחיר מטרה

לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (מהדורה 14)

פסגת רמות – באר שבע	
מס' מגרש	141A ; 144A
טיפוס דירה	A
בניין	
מס' דירה	
מס' חדרים	5
קומה	
חניה	
מחסן	

נספח להסכם מכר בין : אחים אום חברה לעבודות בניין השקעות ופיתוח (1995) בע"מ, ח.פ. 512232810

(להלן: "החברה")

לבין: _____

(להלן: "הקונה")

מתאריך: (____/____/____) (להלן: "ההסכם")

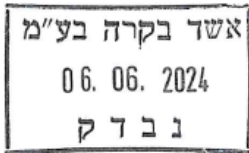
פרק א' – פרטי זיהוי

1. ישוב: באר שבע, רחוב: _____ מס בית: _____
 1.1 גוש מס' 38417 ; 38420 חלקה/ות: 24,39,40,41,42.
 1.2 תכנית מפורטת מועדת לדיור מס': 605-0543108 מגרשים מס': 141A ; 144A (לאחר איחוד וחלוקה).
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל; הזכות שהקונה בדירה: חכירה.
 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה 11/4/22.
3. דירה מס' _____ קומה _____.
4. בדירה: מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרים שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן: "ממ"ד") המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, חדר רחצה הורים, ש. אורחים, מרפסת שרות, מסתור כביסה, מרפסת/גינה.
 - יובהר כי קיימים שינויים בין טיפוס הדירות השונים, ובהתאם לדירה ולהצמדות אותן רכש הקונה במסגרת הסכם המכר, השינויים בין הטיפוסים השונים מפורטים בטבלת השינויים המרכזת בסוף המפרט.
5. שטח הדירה הוא: _____ מ"ר והמחושב לפי כללים אלה:
 (1) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות חוץ של הדירה. לעניין זה –
 (א) "קירות חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת;
 כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 (ב) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור, בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
 (2) בדירה רב מפלסית יחופש ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה, שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
 (3) שטחו של כל מהלך המדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים, השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
 (4) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים, ואגרות) התשל"ל 1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)").
6. פירוט שטחי נוספים המוצמדים לדירה ו/או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 6.1 מרפסת שמש בשטח: _____ מ"ר.
 6.2 חניה מס' _____ מקורה/לא מקורה בשטח: _____ מ"ר.



רח' רמב"ם 2, באר שבע 84209. טל': 08-6238075, 08-6238403, 08-6237745. פקס: 08-6237745, www.a-om.co.il
 2 Rambam St., Beer-Sheva 84209, Tel: 08-6238075, 08-6238403, Fax: 08-6237745, www.a-om.co.il





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 6.3 מחסן דירתי בשטח: אין מ"ר.
6.4 מרתף דירתי בשטח: אין מ"ר.
6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין מ"ר.
6.6 בדירות גן - חצר מוצמדת לדירה בשטח: אין מ"ר, מתוכה/ן חצר מקורה/ות (קירווי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד) בשטח [redacted] מ"ר.
6.7 אם יש שטחים /חלקים/אזורים נוספים המוצמדים לדירה או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).
מסתור כביסה /מערכות (ככל ומתוכנן) כמסומן בתכנית (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

הערה: ייתכן ובמסתור כביסה תעבור צנרת /או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה /או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישוב שטחים:

- 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.
 - שטח של המחסן** הוא שטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
 - שטח של המרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח הקיר במלואו.
 - שטחה של חצר** כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
- 7 סטיות קבילות:
הסטיות הקבילות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
(1) סטייה בשיעור של עד שני אחוז (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.
(2) סטייה בשיעור של עד חמישה (5%) בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
- 8 שם עורך הבקשה להיתר: **רון גולן** (להלן: "האדריכל"). טלפון: 03-9797177 פקס: 03-9509039. כתובת: מצדה 7, בני ברק. דואר אלקטרוני: office@golan-arch.co.il
- 9 שם האחראי לתכנון השלד: **רפאל נעמן** (להלן: "המהנדס"). כתובת: אשכולות 3, קומה 3, עומר, טלפון 054-3033670; טל': 074-7060770; דואר אלקטרוני: refal@refalnaaman.com

פרק ב' - תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי ככל שקיים כזה).

1. תיאור הבניין:

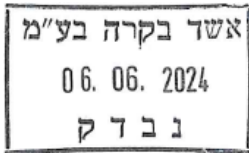
- 1.1 2 מגרשים בהם מתחמי מגורים רב משפחתיים אחד מתוך 15 בניינים שייבנו ע"י החברה, ב-5 מתחמים לפי הפירוט כדלהלן:

מגרש A144

- מתחם מס' 1 – 4 בניינים מס' 1,2,3,4 בניינים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6-7 קומות למגורים (מדורג).
מתחם מס' 2 – 3 בניינים מס' 5,6,7 בניינים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6-7 קומות למגורים (מדורג).
מתחם מס' 3 – 3 בניינים מס' 8,9,10 בניינים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6-7 קומות למגורים (מדורג).

מגרש A141





אח"ם א.מ.
512232810-0.נ



AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

מתחם מס' 1 – 3 בניינים מס' 1,2,3, בניינים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6-7 קומות למגורים (מדורג).
מתחם מס' 2 – 3 בניינים מס' 4,5,6, בניינים הכוללים קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 6-7 קומות למגורים (מדורג).
הבניינים במגרשים השונים, יבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה.

1.2. בכל מתחם: 58 דירות למגורים.

1.3. חניון משותף למתחמים מס' 1+2 במגרש A 144.

חניון לא משותף למתחם 3 במגרש A144 ולמתחמים 1+2 במגרש A141

(* לפי חוק מכר התשל"ג 1973 סעיף 1 "הגדרות" נקבע "דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות מגורים בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור הקומה
	מגורים, מבואת כניסה ראשית (לובי), מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדר מדרגות ומתקנים, מעליות, חדר משאבות ומאגר מים, פירים, ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	2-3	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים אחרים לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2-3	0-6/7	קומות מגורים
-----	מגורים, מחסנים, מבואה קומתית, מערכות טכניות משותפות, מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים אחרים לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות	2-3	7	קומות מגורים עליונה
-----	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/פרטיות) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	-----	----	גג עליון (ראשי)
	-----	---	6-9	סך הכל קומות למגורים
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			סך הכל קומות בבניין

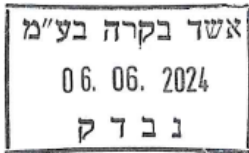
הערות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.
(ב) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
(ג) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים): מספר חדרי מדרגות בבניין: 1

1.5 מעליות: יש, מספר מעליות:





אח"ם א.מ.
012232810-0.נ

אח"ם א.מ.
012232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

מגרש A141 –

- מתחם מספר 1, בניין 1 – 2 מעליות.
מספר תחנות לכל מעלית: 9, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 1, בניין 2,3 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 8, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 2, בניין 4-2 מעליות.
מספר תחנות לכל מעלית: 9, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8,
מתחם מספר 2, בניין 5,6 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 8, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.

מגרש A144 –

- מתחם מספר 1, בניין 1,4 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 8, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 1, בניין 2,3 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 7, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 2, בניין 5-2 מעליות.
מספר תחנות לכל מעלית: 9, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 2, בניין 6,7 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 8, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8,
מתחם מספר 3, בניין 8-2 מעליות.
מספר תחנות לכל מעלית: 9, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.
מתחם מספר 3, בניין 9,10 – מעלית אחת.
מספר תחנות לכל מעלית: 8, מספר נוסעים לכל מעלית: 6-8.

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות – 24.381 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני כיוונים).

פתח האור הנקי של דלתות המעלית ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.

קירות התא יצופו פלב"מ מלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה (או אלמנט עיצובי אחר), רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

מעלית שבת: מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 159 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969.

1.6 עמדת שומר: אין.

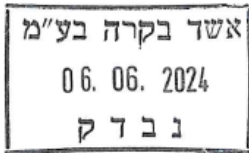
2. חומרי בניין ועבודות גמר:

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



רח' רמב"ם 2, באר שבע 84209. טל': 08-6238075, 08-6238403, פקס: 08-6237745, www.a-om.co.il
2 Rambam St., Beer-Sheva 84209, Tel: 08-6238075, 08-6238403, Fax: 08-6237745, www.a-om.co.il





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

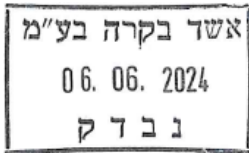
AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 2.2. **רצפה ותקרה קומתית- חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים; **עובי:** לפי קביעת המהנדס והחברה, **בשיטה:** לפי קביעת המהנדס והחברה, **בידוד אקוסטי:** חומר: לפי תקן ישראלי 1004 חלק 1 **בשיטה:** לפי דרישת המתכנן. ריצוף בנין המגורים: ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה: גימור תקרות וקירות פנים: כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 2.3. **תקרה קומה עליונה:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים / טרומים; **עובי:** לפי קביעת המהנדס והחברה; **בידוד תרמי:** חומר: לפי תקן ישראלי 1045.
- 2.4. **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומים ו/או תקרת צלעות; **עובי:** לפי קביעת המהנדס והחברה; **בידוד תרמי:** (מעל מגורים): לפי תקן ישראלי 1045. צביעת הגג העליון יהיה בצבע לבן לפי תקן 5281.
- 2.5. **קירות חוץ** (חומר בסיס): מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית ו/או טיח, ו/או קירות בנויים (יתכן שילוב מסי שיטות) בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, יבוצע טיח פנים/גבס/בלוקי איזולציה על גב קיר חיצוני מבטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג או, במקרה של בניה מתועשת יותר שימוש בלוחות גבס, הכל על פי והנחיות המהנדס. שיטת בניה: מתועשת ו/או רגילה ו/או משולבת לפי החלטת המהנדס עובי: לפי סוג חומר החזית ולפי קביעת המהנדס. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045), **עובי:** לפי חישוב המתכנן.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי עיקרי (של חזיתות בנויים):** שילוב של אבן טבעית (נסורה), ו/או מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר לרבות בטון גלוי וצבוע, הכל לפי תכנון האדריכל וקביעת החברה.
- 2.6.2 **טיח חוץ (תאור):** טיח חוץ משולב עם חיפויים אחרים ועל פי התנאים בהיתר הבנייה.
- 2.6.3 **חיפוי אחר (לפרט):** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתיאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין דירות:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי ו/או משולב לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ.
- 2.8 **חדר מדרגות ראשי (פנימי משותף):**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין ו/או בנוי ו/או משולב ו/או עובי: לפי קביעת המהנדס.
- 2.8.2 **גימור קירות פנים ותקרה:** חומר: חיפוי בשיפולי (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע עד התקרה. גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.8.3 **מדרגות:** לוחות טראצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ו/או לוחות אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **ריצוף משטחים:** טראצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או בטון צבוע ו/או כדוגמת המדרגות.
- 2.8.5 **מעקה/ מאחז יד (תיאור):** חומר: מתכת/פלדה/בנוי /משולב לפי החלטת החברה ודרישת ת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** יש, דרך המדרגות (גג ראשי) ו/או באמצעות סולם בשטח ציבורי.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או גרניט פורצלן עד גובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ו/או אחר עד התקרה, לפי קביעת החברה.
- גימור תקרה:** יהיה בסיד סינתטי או תקרה מונמכת או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף:** ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן או קרמיקה לפי קביעת החברה.
- פרוזדורים למחסנים/חדרים טכניים ואחרים:** טיח+ צבע אקרילי, כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מת"י.





אח"ם
DIX
012232810-0.נ

אח"ם
DIX
012232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

2.10 מבואת (לובי) כניסה ראשית :

2.10.1 **גימור קירות פנים** : חומר : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן או קרמיקה עד גובה משקופי הדלתות (גודל אריחים לא יפחת מ"ר) 0.64. מעל חיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה לפי קביעת החברה.

ריצוף המבואת : באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן או לפי קביעת החברה.

תקרה : תקרת משנה תותב/גבס (מונמכת), או תקרה דקורטיבית או סיד סינתטי או גבס או מגשים לרבות תאורה, הכל לפי קביעת החברה.

מבואת מרתפי חניה : כמו מבואה קומתית לפי החלטת החברה.

2.10.2 **דלת כניסה ראשית לבניין** : יש, חומר : מתכת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

מיקום : בקומת הכניסה כמפורט בתכנית המכר.

דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין : אין.

2.11 **דלתות חדרי מדרגות** : דלתות אש, כולל מחזיר שמן, עפ"י החלטת רשות הכיבוי.

דלתות חדרים טכניים (ככל שיהיו) : דלתות פח ו/או עץ ו/או אלומיניום עפ"י דרישת הרשויות.

2.12 דלתות לובי קומתי (אש/עשן) : אין.

2.13 **תאורה בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים** : יש, לפי עיצוב אדריכל והנחיות מהנדס החשמל.

תאורה : בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

בחזית הבניין יותקן מס' בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר לפי דרישת הרשות המקומית.

2.14 **ארונות חשמל/גז ומים** : חומר : פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.15 **חיבור חשמל למערכות משותפות** : יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי העניין. יתכנו מערכות שיותקנו בבניין וישרתו גם את הבניינים האחרים, או שימוקמו בבניין/ים אחרים או מחוץ לבניין/ים וישרתו גם את הבניין.

2.16 **חדרים לשימוש משותף של הדיירים** : בהתאם לתכניות אדריכלות מאושרות.

גמר קירות ותקרה : חומר : טיח וצבע אקרילי מסוג סופרקריל או צבע דומה ו/או אחר לבחירת האדריכל. ריצוף : קרמיקה או טראצו או גרניט פורצלן או משולב לבחירת האדריכל, מיזות לפי החלטת החברה ו/או האדריכל.

3. עבודות פיתוח ושונות (כללי) :

3.1 **חניה** :

3.1.1 **סך הכל מקומות חניה במגרשים** : 485 לפי היתר בניה, בתחום המגרשים.

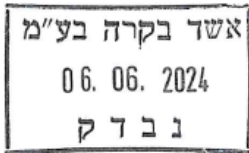
למניעת ספק יודגש כי אסורה הכניסה למרתפי חנייה תת קרקעיים (ככל שיהיו) לרכבים המונעים בגז פחמימני מעובה (גפ"מ).

חניות מחוץ למגרש : אין.

חניות במרתפי החניה : יש, חניה במקום אחר : יש (בקרע).

3.1.2 **חניה לנכים** : יש, מיקום וכמות : בהתאם להיתר בניה. בכפוף להנחיות הרשויות, חנית נכה תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תו נכה רשמי, מטעם משרד התחבורה). בהעדר רוכש נכה, יתכן ותימכר בין כלל הרוכשים וגם לרוכש שאינו נכה.





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

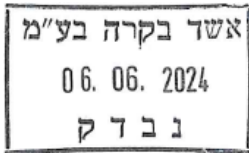
מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 3.1.3 **גמר פני חניה החיצונית**: אבנים משתלבות ו/או בטון מוחלק לפי קביעת האדריכל.
- 3.1.4 **גישה לחניה מהכביש**: יש.
- 3.1.5 **מספר חניות לדירה**: לפי הסכם, לפחות 1 לדירה כמפורט בהסכם. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.
- 3.1.16 **מיקום חניה**: במרתף/קומת קרקע ובהתאם לסימון בתוכנית מצורפת.
- 3.1.17 **מחסום בכניסה/ יציאה**: אין.
- 3.2 **פיתוח המגרש**:
- 3.2.1 **חצר משותפת**: יש, צמחיה: על פי תכנית אדריכל. גינון חסכוני במים בהתאם להנחית משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
- 3.2.2 **שבילים**: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/משולב, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשויות ולפי החלטת החברה.
- 3.2.3 **משטחים מרוצפים**: ככל וסומן בתכנית המכר; חומר גלם: אספלט / אבנים משתלבות / אבן טבעית / משולב אחר, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשויות ולפי החלטת החברה.
- 3.2.4 **רשת השקיה משותפת**: במגרשים תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב ובהתאם לקביעת יועץ הפיתוח ואישור הרשויות.
- 3.2.5 **חצר צמודה לדירת גן**: יש (ככל שנרכשה).
- 3.2.6 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש**: גדר קלה ו/או בנוי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית ו/או אבן נסורה ו/או טיח ו/או משולב הכל לפי היתר בניה וע"פ תכנית פיתוח מאושרת ולפי קביעת החברה /אדריכל.
- 3.2.7 **קומת עמודים מפולשת**: אין.

4. מערכות משותפות :

- 4.1 **הכנה לאספקת גז**: סדור מרכזי באמצעות צוברי גז תת קרקעיים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית המגרשים או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישת הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 4.1.1 **גז מרכזי**: צובר/ים, גז מרכזי למגרש לפי דרישות הרשויות.
- 4.1.2 **צנרת גז ממיכל גז מרכזי/מצובר גז עד לדירה**: יש.
- 4.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה (למטבח)**: יש.
- מיקום ההכנה בדירה הינה לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחברת הגז המורשית ע"י החברה לפעול בבניינים. צנרת אספקת גז (הכנה בלבד) כלולה במחיר הדירה.
- מובהר בזאת כי בהתאם לסעיף 59 ה(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהיו חלק מהרכוש המשותף.
- 4.2 **סידורים לכיבוי אש**:
- 4.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדר מדרגות**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 4.2.2 **מערכת ליניקת עשן בלובי קומתי**: לפי דרישת רשות הכיבוי ויועץ הבטיחות.





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 4.2.3 מערכת כיבוי אש אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיית יועץ הבטיחות.
- 4.2.4 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 4.3 אוורור מאולץ במרתף חניה : אין.
- בטיחות- חלונות שחרור עשן במבנה ובלובאים, יינתנו עפ"י דרישות והנחיות כיבוי אש.
- 4.4 מערכת מיזוג אויר מרכזית : אין.
- 4.5 תיבות דואר : יש, לכל דירה במתקן משותף. מיקום בקומת קרקע, בסמוך לדלת הכניסה, או במיקום אחר לפי הנחיות הרשות. חומר אלומיניום לפי ת"י 816.
- 4.6 מתקנים אחרים : (כמות ומיקום לפי קביעת החברה ודרישת הרשויות) : כגון : משאבות מים/מאגר מים, פילרים ו/או ארונות לתשתיות שונות כגון : מים, תקשורת, חשמל, גז כבלים, מונים, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית והמתכננים.
- 4.7 טלפון פנים (אינטרקום- בין הכניסה הראשית לדירות) : יש, משולב בדלת כניסה הראשית.
- הערה: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות יבוצעו לפי דרישות רשות הכבאות.
5. חיבור המבנה למערכת תשתית:
- 5.1 חיבור לקו מים מרכזי : יש. מונה מים ציבורי לבית : יש. מונה מים לגינה : לפי הנחיות הרשות המקומית ותכנון היועצים, לא כולל התקנת מונה לדירה.
- 5.2 חיבור לביוב מרכזי : יש.
- 5.3 חיבור הבניין לרשת חשמל בהתאם להוראות חברת החשמל : יש.
- 5.4 חיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) : לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 5.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה) : הכנה בלבד.
- 5.6 פיתוח כללי הגובל במגרש : כגון : גינה, כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הדירה, עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 5.7 מיקום לפינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה קיום מערכת חדרי אשפה ומיחזור+ חדרי עגלות והכל בהתאם לתכנית/לדרישות הרשות המקומית.
- 5.8 תיאור הדירה (כמפורט בסעיף 4 בפרק א' – פרטי זיהוי).
6. גובה הדירה
- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית תקרות בטון : לא פחות מכ- 2.50 מ'.
- גובה פרוזדור וחדרי שרות : לא פחות מ- כ- 2.05 מ'.

** הערה :

למעט תחת קורות מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה קלות בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מהגובה המינימלי הנדרש בתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.



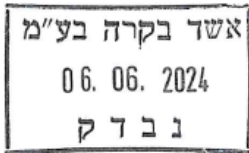
מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

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

להלן רשימה כוללת של חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתכניות המכר.

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף (3) חיפוי (4) מידות אריחים לריצוף (בס"מ)	הערות
מבואה	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדר זיור (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
מטבח (מתחם לא נפרד)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3) ראה (4)	גובה חיפוי 50/60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט איזור חלון (באם קיים) ראה פירוט בהמשך
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדרי שינה יכל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
ממ"ד	בטון לפי דרישות פיקוד העורף	לפי דרישות פיקוד העורף + צבע אקרילי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י תקרות בלבד : טיח + סיד סינתטי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
חדר רחצה הורים (מקלחת) יכל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	חיפוי עד גובה תקרה (באם הנמכת תקרה – עד גובה הנמכת תקרה) ראה פירוט בהמשך	ראה (3) ראה (4)	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים ראה פירוט בהמשך
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	חיפוי עד גובה תקרה (באם הנמכת תקרה – עד גובה הנמכת תקרה) ראה פירוט בהמשך	ראה (3) ראה (4)	אריחי קרמיקה עד גובה קו משקוף הדלת מעל טיח פנים ראה פירוט בהמשך
ש. אורחים יכל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	חיפוי עד גובה 1.5 מ' טיח + צבע אקרילי כל הצבעים בעלי תו תקן ירוק ממת"י	ראה (3) ראה (4)	אריחי קרמיקה עד גובה 1.5 מ' מעל טיח פנים + צבע
חדר שרות (ככל שקיים)	בטון/בלוקי בטון בטון/בלוקי בטון תאי/בלוקי גבס או לחות גבס	טיח + צבע אקרילי	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
מרפסת זיור	בטון/בלוקי בטון/בלוקי איטונג משולב	דוגמת כל החזיות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך



אח"ם
DIX
512232810-0.0

אח"ם
DIX
512232810-0.0

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

מחסן (ככל שנרכש)	בטון/בלוקי איטונג/משולב	טיח	ראה (3)	ראה פירוט בהערות בהמשך
------------------	-------------------------	-----	---------	------------------------

הערות לטבלה מס' 2:

(1) חומר קירות: קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי (איטונג)/בלוקי גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים /זכוכית/מינרלי). מכל צד של מחיצות גבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי ביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות תקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של הבניינים. בכל מקרה, בחדרי הרחצה היקרות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

(2) גמר קירות: טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות חוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה, גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות.

גמר תקרות: טיח+ סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף +צבע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) ריצוף- סוגי הריצוף: בכל חלקי הדירה ובמפרסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגתם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי BLA) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279- התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים R9 חדרי רחצה R10 רצפת תא מקלחת R11.

ריצוף כל הדירה- מידות: 80/80 ס"מ, בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות/גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים: אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO); אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף בחדרי רחצה, רחבה מרוצפת, מרפסת שרות: מידות: 30/30 ס"מ/33/33 ס"מ/15/60 ס"מ או מיד אחרת להחלטת הקבלן, בחירת הרוכש תעשה מאחת מ-12 דוגמאות שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה (לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח).

על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים, אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקטי", למרפסת שמש – אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה, במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

(4) חיפוי קירות: סוג החיפוי: חיפוי הקירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות.

בחירת סוג אריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד חדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות ב דירה. מידות: 30/60/30/30/25/50 ס"מ או מידה אחרת להחלטת הקבלן. מידות אריחים הינם לבחירת המוכר. גובה החיפוי במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה התחתון. הגובה לבחירת הקונה. כאשר התנור אינו ביחידת B.I חיפוי תואם מאחורי התנור וסביבו בקו סף עליון של החיפוי הקרמי ועד לרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף).

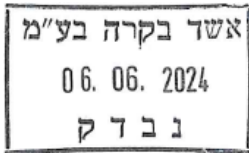
מעל החיפוי בקירות: טיח+ צבע אקרילי. בחדר אמבטיה: חיפוי קירות עד התקרה. בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד לגובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי טיח +צבע אקרילי.

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר הקירות.

לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

רובה: המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין האריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.





אחים
DIX
C.N. 512232810

אחים
DIX
C.N. 512232810

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

(5) **ריצוף במחסן (ככל שנרכש מחסן):** (דירתי או ככל שהוצמד): יש. אריחים מסוג גרניט פורצלן במידות לפי בחירת המוכר.

(6) **מעקה:** עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומי משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטים או מעקב בנוי כדוגמת החזית: בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.

ליטוש/הברקה: למניעת ספק יודגש כי לא יבוצע ליטוש או הברקה ע"י החברה ע"ג ריצוף הדירה.

פרגולה/קורה: אין.

(7) הערות כלליות:

הפרשי מפלסים: בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, הפרש של עד כ-3 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג ו/או חדר שרות, יתכן סוף מוגבה (מדרגה) גובה המותר בתקנות, לפי תכנון אדריכל.

מרווחים (פגוות): לפי דרישות התקנים.

- **מובהר כי קיימים הבדלים בין טיפוסי הדירה השונים, לרבות לעניין מס' חדרי השינה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים וכד'. פירוט לעניין ההבדלים בין טיפוסי הדירה השונים יפורט בטבלת השינויים המצורפת בסוף המפרט.**

6.2 ארונות:

ארון מטבח תחתון: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות, (תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נק' גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

ב. עומק הארון כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.

ג. גובה סף עליון של משטח עבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה כ-8-6 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות תחתית הארון.

ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (סנדוויץ)/MDF/לוחות פוסטפורמינג.

ו. גוף הארון יהיה מעץ לבוד בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ)/MDF/לוחות פוסטפורמינג.

ח. כל יחידות הארון תחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה עם מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.

ט. ארון המטבח יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכוי מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג, ידיות מתכת: לבחירת הרוכש מתוך 5 גוונים שונים לבחירה (אחד מהם לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי) שיוצגו ע"י החברה ו/או הספק שיבחר על ידי החברה.

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

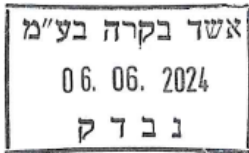
מידות אורך מזערי של ארון מטבח תחתון:

דירת 3 ו-4 חדרים: 5 מ"א.

דירת 5 ו-6 חדרים: 6 מ"א.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך) העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין)





אח"ם
DIX
012232810-0.0

אח"ם
DIX
012232810-0.0

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

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 על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. (לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).

משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות ואחד מגוונים אלו יהיו בהיר ניטרלי.

ארון מטבח עליון, ארון אי/חצי אי /ארון BUILT IN: רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א' – 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון עליון (גובה מזערי של ארון עליון 75 ס"מ לפחות).

הערות:

החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר, יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן:

- 1) גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את הגובה 50 ס"מ.
 - 2) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
 - 3) גובהו של הארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
 - 4) ארון מטבח עליון יכול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - 5) מבנה וציפוי הארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- חלופה ב' – 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון אי/חצי אי"** גובה הארון בהתאם לארון תחתון.
- "אי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון מטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו בארון המטבח כבר כלול פינה.**
- אי/חצי אי יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח עבודה. חלופה ג' – 5.40 מ"א ארון תחתון + BUILT IN** באורך 0.60 נטו ובגובה מזערי 200 ס"מ לפחות.
- "ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה, ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות פתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת נטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה. (מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ב').

ארונות בחדרי רחצה: (למעט חדר שירותים): יח' ארון תלוי או מונח לבחירת הקונה.

תיאור ארונות: גוף: סנדוויץ, MDF או סיביית עמידה במים ברמה 5P לפי תקן EN310. באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש ו/או קוורץ משולב בכיור. כל חלקי הארון יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

מתקנים לתליית כביסה:

במרפסת שרות מתקן לתליית כביסה קטנה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם באורכו 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, עומק הנישה לא יפחת מ-60 ס"מ.

לדירת גן/גג, אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ו או במרפסת ו/או שמשמעו מתקן מתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.

מסתור כביסה: (ככל שמתוכנן) תיאור: לפי תכנית אדריכל. חומר: מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד עומד בתקן ישראלי מס' 5100.

מידות: לפי תכנית אדריכלית.



אשד בקרה בע"מ
06.06.2024
נבדק



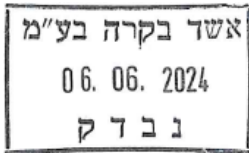
מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה :

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים		
	סוג ומידה	חומר	סוג פתיחה	סוג ומידה	חומר	סוג פתיחה	סוג ומידה	חומר	סוג פתיחה
מבואה	1 90\210	מתכת ביטחון תואמת לת"י מס' 5044	רגילה						
חדר דיור	1 ויטרנה כ- 270\225	אלומי מזוגג	נגרר כע"כ				1	אלומי	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני (ב1 מהחלונות)
חדר שינה הורים 1	1 כ- 80/210	אלומי מזוגג	רגילה	1 כ- 95\120.4	אלומי מזוגג	נגרר כע"כ	1	אלומי	גלילה כע"כ
*הכמויות והסוגים ישתנו בהתאם לטיפוס הדירה הנרכש	1 כ- 80\210	אלומי מזוגג	רגילה כנף						
חדרי שינה *ככל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	1 כ- 80/210	אלומי מזוגג	רגילה	1 כ- 130\120	אלומי מזוגג	נגרר כע"כ	1	אלומי	גלילה כע"כ
חדר שינה ממ"ד	1 כ- 80/200	פלדה	ציר (פתיחה חיצונית)	1 כ- 100/100	אלומי מזוגג	כע"כ			
				1 כ- 100/100	פלדה	נגרר			
מטבח				1 כ- 130\120.4	אלומי מזוגג	כע"כ	1	אלומי	גלילה כע"כ
חדר רחצה כללי (אמבטיה) *הגדלים עשויים להשתנות בהתאם לטיפוס הדירה	1 כ- 80/210	אלומי מזוגג	רגילה	1 0.6\0.95	אלומי מזוגג	קיפ			
חדר רחצה הורים (מקלחת) *ככל שקיים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	1 כ- 70/210	אלומי מזוגג	רגילה	1 0.6\0.95	אלומי מזוגג	קיפ			
ש. אורחים *ככל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	1 כ- 70/210	אלומי מזוגג	רגילה						
מרפסת שרות	1 כ- 80/210	אלומי	רגילה				1	אלומי	כע"כ





אח"ם
DIX
012232810-0.N

אח"ם
DIX
012232810-0.N

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

הערות לטבלה מס' 3 :

- א. **דלת עץ**: תהיינה לבדות לפי ת"י 23.
אלומ' = אלומיניום סוג פרופיל : מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה וגודלה ובעובי לפי דרישת התקן (938,1099 על חלקיו).
ציר = סוג פתיחה (רגילה).
קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי).
דריי קיפ = רגילה + משתפלת.
נגרר ו/או כנף על כנף ו/או כנף = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר.
גליוטינה = כנף בתנועה אופקית.
גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית/חשמלית.
- ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך הדלתות המצוינות בטבלה.
- ג. **מידות**: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
- ד. **פתח חילוץ**: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותיונתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (ככל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- ה. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.
- ו. **מסגרות החלונות והתריסים**: עשויים אלומיניום, יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או בקירות מסך. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת, עובי הפח יהיה בהתאם להוראות היצרן.
- ז. **בחדר רחצה ושרותים**: באם יש חלונות, תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה (חלבית) עפ"י החלטת החברה והאדריכל.
- ח. **דלת כניסה לדירה**: משקוף מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולת"י 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/למסוקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספר הדירה. דלת הכניסה תהיה בגמר בגוון בהתאם לבחירת המוכר.
- ט. **דלת יציאה לגינה** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכל מפורט בת"י 5044.
- י. אמצעי נעילה נגד פריצה "בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה לבחירת המוכר:
- סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 סורגים לפתיחת בניינים.
 - מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח מוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל דרישות המפורטות בתקנון התכנון והבניה.
 - תריס גלילה חשמלי.
- יא. דלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או חלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה סמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרשי הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.
- יב. **דלתות פנים**: דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת שרות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.
- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPLQHPL (פורמאיקה) מודבקים על מסגרת פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה קיים אחר, החלק התחתון של מסגרת כנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף היקף כנף הדלת (קנט) יהיה מצופה ב3 צדדים לפחות.
- משקוף הדלתות**: בעל הלבשה פולימרית או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים, בהתאם לת"י מס' 23.
- דלתות חדרי רחצה ואמבטיה: הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. וצוהר בכנף הדלת.
- בחירת גוון דלתות הפנים**: יוצגו בפני הקונים 3 גוונים לבחירה- אחד מהם לבן, בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שייבחר על ידי החברה.



אשד בקרה בע"מ
06.06.2024
נבדק



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

דלת כניסה לממ"ד: תהיה דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

- ג. **חלונות:** זיגוג: חלונות דירת המגורים כל החלונות והדלתות בהם מופיעה המילה מזוגג- הכוונה לזכוכית כפולה (פירוט מלא בטבלה 3 בכפוף להערה מטה). זיגוג כפול יורכב משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ).
- ד. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים (בסרגלי זיגוג אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה); החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.
- טו. **תריסים:** בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאריטן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות חלונות שאינם ויטרינה ככל שתוכננו) ברוחב כ- 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כפי שמפורט לעיל, עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- טז. **חלון ממ"ד:** יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יז. **רשתות בחלונות:** אין, בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- יח. מחסן (ככל שיירכש ע"י הקונה): דלת פח ואוורור מאולץ.
- יט. אוורור המחסן: (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות אוורור מאולץ לפי דרישת כיבוי אש.
- כ. אוורור ומערכת סינון בממ"ד: P לפי דרישת פיקוד העורף: פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדסקאות 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 הקונה, יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות המעודכנות של פיקוד העורף.

- מובהר כי קיימים הבדלים בין טיפוסי הדירה השונים, לרבות לעניין מס' חדרי השינה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים, מספר וגודל הפתחים וכד'. פירוט לעניין הבדלים בין טיפוסי הדירה השונים יפורט בטבלת השינויים המצורפת בסוף המפרט.

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתכנית המכר.

טבלת מס' 4 - אביזרי סניטריה

מתקן מיקום	מטבח	יח' רחצה הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שרות	שירותי אורחים (ככל שנרכש בהתאם לטיפוס הדירה)	אחר	1. קערת מטבח/קערת מטבח כפולה בהתקנה שטוחה	
							מידות	סוג
	יחיד						40/58	
	סוג						חרס/אקרילי/ סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה לבחירת הקונה התקנה שטוחה כיור חרס כפול יהיה בהתקנה תחתונה	
קערת רחצה		מידות	משולב בארון רוחב 80		משולב בארון רוחב 80	כיור במידה כ- 50		
סוג			חרס משולב בארון		חרס			



אשד בקרה בע"מ
06.06.2024
נבדק



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

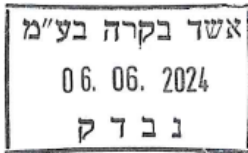
			חרס	-----	-----	סוג	
	כמפורט בסעיף א		כמפורט בסעיף א	-----	-----	מידות	אסלה
	חרס מונובלוק		חרס מונובלוק	-----	-----	סוג	
			170*70	-----	-----	מידות	אמבט
			ראה	-----	-----	סוג	
			פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ ראה הערות לטבלה	פרח מהמשטח מיקסר עם פיה נשלפת עומק מינימאלי 20 ס"מ גובה 20 מינימאלי ס"מ	תוצרת ודגם	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
			מיקסר מהקיר עם יציאה תחתית למילוי האמבטיה וצינור שרשורי, מתלה מתכוונן מזלף+מוט החלקה טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ	-----	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
			-----	ראה הערה סעיף ח'	---	סוג	מקלחת ראש קבועה
		יש נקי מים מים קרים וחמים וחיבור לניקוז	-----	-----	---	---	הכנה לחיבור למכונת כביסה
		יש הערה לטבלה "בסעיף"	---	---	---	---	הכנה למייבש כביסה
		---	-----	-----	יש	---	הכנה לחיבור למדיח כלים
1 במרפסת שמש		---	-----	---	יש: 1 לבישול בכיריים	---	נקודת גז

הערות לטבלה מס' 4

- מובהר כי קיימים הבדלים בין טיפוסי הדירה השונים, לרבות לעניין מס' חדרי השינה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים וכד'. פירוט לעניין ההבדלים בין טיפוסי הדירה השונים יפורט בטבלת השינויים המצורפת בסוף המפרט.

- א. מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשות העירונית.
- ב. נשלף- ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח= קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- ג. מערב (מיקסר)- ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- ד. רב דרך (אינטרפוז) - חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
- ה. קונדנסר- בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זאת הלחות הנפלטת בתהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל אסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.





מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

1. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

1. **חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים:** לרבות כיור רחצה ולמעט אסלות:

2. **אסלת שירותים:** לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונבולוק כמפורט להלן: הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונבולוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה מונחת או תלויה. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.

3. **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידיית אחת) ויכללו חסכמים, על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

4. **בכיורי רחצה יותקנו ברזים:** מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור, מידות ברז הכיור רחצה תהיינה גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ.

5. **במטבח יותקנו הקבועות להלן:**

א. **קערת מטבח:** המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

(1) כיור חרס בודד, התקנה תחתונה, מידות חוץ מיני: 45/58 ס"מ

(2) כיור נירוסטה בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 53/58 ס"מ

(3) כיור אקרילי/סיליקוורץ/גרניט בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 50/58

(4) כיור חרס כפול, התקנה תחתונה מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(5) כיור נירוסטה כפול, התקנה שטוחה, מידות חוץ מיני: 80/45 ס"מ

(6) כיור אקרילי/סיליקוורץ/גרניט כפול, התקנה שטוחה מידות מיני: 78/48

ב. **ברז מיקס מטבח:** על מישור משטח העבודה או הכיור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

ג. **הכנה למדיח כלים:** הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח.

ד. **ברז מים ייעודי למקרר** (מאחורי המקום המיועד למקרר).

6. **תא המקלחת** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר, גמר רצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשרי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

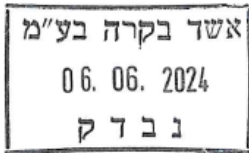
7. **אמבטיה-** אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.

אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון) סוללת קיר למים חמים קרים, מיקס, הכוללת יציאה לתחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

חיבור לביוב וברזי ניל.

גוון הקבועות: לבן.





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה – לרבות נקי' מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס עם משקולות לסגירה והזנה חשמל. הכנה לנקי' גז : באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

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 המקלחות, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים המתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט המכר או במסמך אחר שצורך להסכם הרכישה.

אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר : צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין) ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. ייתכן ויותקן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מופצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד למיקום המאיד.

מיקום מיועד למעבה : כמפורט בסעיף 4

הערה: הצורך במעבר צנרת מים / ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף יש לקחת בחשבון כי לפי ת"י, הנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

9. חימום מים : לכל דירת המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.

במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ (דוד) לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. בכלי לחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").

מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם יותקן.

10. חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת (ככל שקיימת).

11. ברז דלי : ביציאה לחצר (ככל שיירכש) יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה. ברז דלי יותקן בכל מרפסות שמש, (אחד לכל דירה).

12. הכנה למונה מים לדירה : לפי תכנון היועץ.

13. חומר הצינורות : מים חמים וקרים : מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול, דלוחין : פלסי שפכים : פלסטי.

14. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח, חצר : יש, בכל דירה אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.

15. הכנה למונה גז לדירה : יש.

הערה : סידור באמצעות צוברים תת קרקעיים בתיאום ובאישור עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש המתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שייקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה המתאימה לחברת הגז לעניין הנחת צנרת גז ותחזוקתה.



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

טבלה מס' 5 - מתקני חשמל

מיקום	נק' מאור/קיר תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה נקודת תקשורת נקודת טלפון סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1	----	----	----	1. פעמון + לחצן אינטרקום 2. לחצן תאורה לחדר מדרגות 3. לוח חשמל דירתי כולל סגירה(ניתן שיהיה 4. בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת/טלפוניה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	----	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1	----	----	---	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	2 בדרגת הגנה (44IP)	4 (בדרגת 44IP מחולקים לשני מעגלים המוונים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת)	4 כ"א במעגל נפרד עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	----	מיקום השקעים ובתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון מטבח: בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מסק מחלף למנורה	4 שניים ליד המיטה	----	1	1	
ממ"ד (ח. שינה)	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	----	1	1	לפי תקנות פק"ער
חדר שינה משני (ילדים) ככל שקיימים בהתאם לטיפוס הדירה שנרכש	1	3	----	1	1	
חדר רחצה/ אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה 44IP	----	1 (בית תקע לתנור)	----	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1	----	----	----	----	הכנה לנקודה לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שרות	1 מנורה מוגנת מים	----	----	2 בדרגת הגנה 44IP למכונת כביסה ולמייבש	----	
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 בדרגת הגנה 44IP	----	----	----	תריס חשמלי + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור

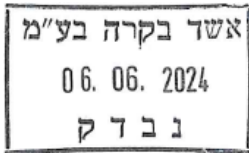
מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

מחסן (ככל שנרכש)	1	1	1	1	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משל החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה	1	1	1	1	1 (פקט) הכנה למזגן
גינה דירתית (ככל שנרכשה בהתאם לטיפוס הדירה)	1	1	1	1	1 בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת הגינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח דירתי.

הערות לטבלה מס' 5

- (א) **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בית נורה, ונורה.
- (ב) **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- (ג) **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי /קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ד) **בית תקע מגע נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הידרתי/קומתי, עשוי מוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בקוטר מתאים, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- (ו) **בית תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד:** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, תה"ט, הגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ז) **בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי מוליכים 1.5 ממ"ר מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- (ח) **תוספת לבית תקע בין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ט) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון:** 3 נקי כוללות כבילה ייעודית על פי התקנות, מגיע קומפלט לחדר וכוללת נקי טלפוניה, נקי תקשורת בין מחשבים, נקי טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לקליטת שידורי כבלים הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות מוצאם יסתיימו בריכוז אחד.
- (י) **מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.**
- (יא) **נקודות דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- (יב) **מובהר כי קיימים הבדלים בין טיפוס הדירה השונים, לרבות לעניין מס' חדרי השינה, חדר רחצה הורים, שירותי אורחים וכד'. פירוט לעניין ההבדלים בין טיפוס הדירה השונים יפורט בטבלת השינויים המצורפת בסוף המפרט.**
- (יג) **חדר מדרגות/מבואה קומתית:** בכל קומה גרעין: נקודת מאור: יש: בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך המבואה הקומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן



אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/ חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין. (יד) **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

(טו) **פעמון: סוג**: לחצן, צליל: זמזם.

(טז) **מפסיקי זרם**: סוג "מלבני" תוצרת ישראל או ש"ע, כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

(יז) **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת בתוך הדירה**: יש, מיקום: בכניסה לדירה/במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל: בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

(יח) **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי**: יש, כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

(יט) **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי 25*3 אמפר.

(כ) **מערכת אינטרקום**: יש בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת, תותקן ממערכת אינטרקום הכולל פעמון, מסך דירתי, תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת כניסה הראשית לבניין. יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים. נקודת אינטרקום תותקן בכניסה לדירה, וכן פומית שמע לדיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

(כא) **מערכת טלוויזיה במעגל סגור**: אין.

(כב) **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה**: חיבור לקליטת שידורי חובה, כולל אנטנת צלחת מרכזית לבניין או מספר בניינים.

(כג) **מתקנים אחרים**:

1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

2) בכל דירה תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) יחידת תקשורת לשידור אלחוטי.

צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניס במקום נגיש ובגובה של כ-1.5 מ' מהרצפה, הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת החשמל "מונה חכם".

מונה חכם = מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

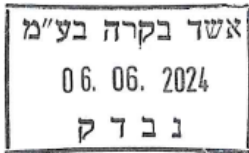
7. מתקני קירור/חימום בדירה

7.1 מזגן דירתי (מיני מרכזי): אין, בכל הדירה תבוצע הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים הפורטים להלן:

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה ביו המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה. מוצא "הצמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

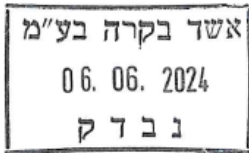
מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- ג. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת קופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- 7.2 מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- 7.3 מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/ים. אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השרות או בחלקי הדירה האחרים.
- 7.4 ככל שעל פי קביעת המהנדס מיזוג אוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
- 7.5 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי רחצה ובמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז להכנה להתקנת מזגנים עיליים/מפוצלים. צנרת ניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכל בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק.
- 7.6 למרחב המוגן הדירתי תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ויראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי אטימה תיקנים, ברז סגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחלופין לבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולרית, העונה לדרישות תקן ויראלי 994 חלק 5 המאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.
- 7.7 יתוכנן ויבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.
- א. מזגן מפוצל: אין
- ב. תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי: אין.
- ג. תנור חימום הפועל בחשמל: אין, הכנות בלבד בחדרי רחצה.
- ד. רדיאטורים: אין.
- ה. קונבקטורים חשמליים: אין.
- ו. חימום תת רצפתי: אין.
- ז. מתקנים אחרים (לפרט): אין.
- ח. מערכות מיזוג אוויר יסופקו ויותקנו ע"י הקונה, ולכן יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על DB55 (A), במרחק של 1 מ' במצב לילה ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
8. **סידור כיבוי אש ובטיחות בדירה:**
- 8.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): אין עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 8.2 גלאי עשן: עפ"י הנחיות כיבוי אש.
- 8.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.
- התקנת סידורי גילוי, כיבוי ובטיחות אלו, לרבות חיפוי ציפוי עליהם, ככל שיידרש, לא בהכרח יוצגו בתכנית המכר ו/או שיסומנו או יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

9. מערכות משותפות:

9.1 מערכת גז:





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

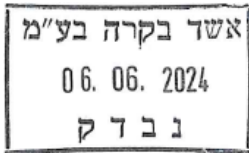
AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 9.1.1 **גז מרכזי**: צובר מרכזי לבניין: צובר גז תת קרקעי במיקום שייקבע עפ"י דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. במידת הצורך תינתן זיקת הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.
- 9.1.2 **צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה**: יש.
- 9.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש (ראה טבלה 4).
- 9.2 סידורים לכיבוי אש:**
- 9.2.1 **מערכות להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 9.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 9.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית מתזים (ספרינקלרים)**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 9.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 9.2.5 **גלאי עשן**: לפי דרישת רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 9.2.6 **הערה**: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישת רשות הכבאות.
- 9.2.7 **אוויר מאולץ מרתפי חניה**: ככל שקיים וככל שיידרש ע"י יועץ מיזוג אוויר ועפ"י דרישת הרשויות.
- 9.2.8 **מערכות מיזוג אוויר מרכזית**: אין.
- 9.2.8 **תיבות דואר**: יש, **מיקום**: בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין (פנימית או חיצונית למבנה), ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.
- 9.2.9 **מתקנים אחריים**: גנרטור שעת חרום לכל המתקנים הנדרשים בחוק, לרבות מעגלי חרום בשטחים משותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש, ככל שקיימים והכל בכפוף לדרישת הרשויות והגורמים המקצועיים.
- 10 **חיבור המבנה למערכות תשתית:**
- 10.1 **חיבור לקו מים מרכזי**: יש, מונה מים ציבורי לבית: יש, מונה מים לגינה: אין.
- 10.2 **חיבור לביוב מרכזי**: יש.
- 11 **מתקני חשמל:**
- 11.1 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל**: יש.
- 11.2 **חדר מדרגות**: יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.
- 11.3 **אם הגישה לדירה מתוך מבואה קומתית** – אין מניעה שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלכותית במבואה הקומתית.
- 11.4 **בנוסף**, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר/חדרי מדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 11.5 **בבניין מגורים מדורג**, שבו קומת כניסה במרכז הבנין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתונות.
- 11.6 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל כולל**: חיבור הדירה לרשת לא כולל התקנת מונה.
- 12 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה)**: יש - לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 13 **פיתוח כללי הגובל במגרש**: כביש מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 14 **פינוי אשפה**: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה (גמר רצפה והקירות בחדרי אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישת כל דין).
- 15 **רכוש משותף**
- 15.1 **תאור הרכוש המשותף**:
- 15.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים**: אין.
- 15.1.2 **קומה מפולשת**: אין.
- 15.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: לפי החלטת החברה.





אח"ם
DIX
512232810-0.0

אח"ם
DIX
512232810-0.0

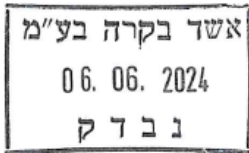
AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 15.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 15.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 15.1.6 חדרי מדרגות ראשיים: 1.
- 15.1.7 פיר מעלית: יש.
- 15.1.8 ממ"ק/מקלט: אין.
- 15.1.9 חדר דוודים משותף: אין.
- 15.1.10 מתקנים על הגגות: מערכות טכניות משותפות (מגורים) כגון: מערכות סולאריות, קולטי שמש וכל מתקן אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או המתכננים ו/או קביעת החברה.
- 15.1.11 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש: כמסומן בתכנית.
- 15.1.12 מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהנם רכוש משותף (לפרט): חדרי טכניים.
- 15.1.13 חדר לשימוש משותף של כלל הדיירים בבית המשותף: אין.
- 15.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 15.2.1 חדרי מדרגות.
- 15.2.2 חדר/י אשפה.
- 15.2.3 לובי בקומת כניסה.
- 15.2.4 לובי קומתי.
- 15.2.5 גישה מחדר מדרגות אל מתקנים שונים על הגג.
- 15.2.6 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.
- 15.2.7 גישה מחדר מדרגות או לובי קומתי לחדרים טכניים.
- 15.2.8 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים משותפים שעל הגגות.
- 15.2.9 מחסנים משותפים.
- 15.2.10 מאגר מים לצריכה, עמדות כיבוי, חדר משאבות, חדר עגלות וחדר מפוחים.
- 15.2.11 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.
- 16 בית משותף**
- 16.1 בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג 1973 (להלן – חוק מכר 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:
- 16.1.1 הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
- 16.1.2 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
- 16.1.3 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
- 16.1.4 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- 16.1.5 כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק מכר הדירות.
- 16.2 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.
- 16.2.1 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).
- 16.2.2 מובהר לרוכשים כי עד אשר לא יוסדרו המקרקעין ויסתיימו הליכי הפיצול ו/או האיחוד ו/או איחוד ו/או החלקה מחדש במקרקעין ו/או בסביבתם, כל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף. ככל שיבוצע, המוכר יגרום לכך, שהפרוייקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר, ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת שרות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- 16.2.3 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט), הסדרת הנושאים הקשורים למעבר וכן לשימוש ו/או ניצול כל שטח ו/או יחידה בבניין ו/או באגף ו/או בשטחי הרכוש





אח"ם
DIX
512232810-0.נ

אח"ם
DIX
512232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

המשותף, לרבות לשם בדיקה, אחזקה, טיפול תיקון או החלפה וביצוע עבודות הקשורות, בין היתר, לצנרת למתקנים ולמערכות, או כל חלק מהם, של הדירה ו/או של היחידות אחרות ו/או של הבניין ו/או של האגף ו/או של הרכוש המשותף.

16.2.4 הוראות בדבר הפרדה למבנים: בעלי הדירות בכל מבנה/כניסה יקיימו אסיפה כללית נפרדת ויבחרו מתוכם נציגות נפרדת לאותו מבנה/כניסה אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף שבתחום אותו מבנה/כניסה. לצורך כך הסמכויות המוקנות לה תהיינה על פי פרק ו/ לחוק המקרקעין.

16.2.5 חברי הנציגויות של כל מבנה / כניסה יבחרו מתוכם נציג אחד ל"נציגות על" של הבית המשותף אשר תהא מוסמכת להחליט ולפעול בכל הנוגע לאחזקה תקינה, ניהול ושיפוץ הרכוש המשותף השייך לכלל המבנים שבתחומי הבית המשותף. לצורך כך, הסמכויות המוקנות ל"נציגות העל" תהיינה על פי פרק ו לחוק המקרקעין.

16.2.6 קבעת אופי חזות הבניין בנוגע לסורגים ולפרגולות תתבצע על פי החלטת רוב דיירי הבניין.

16.2.7 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

16.2.7.1 שיעור השתתפות, לרבות פטור ו/או הנחה ליחידות מיוחדת כגון:

חדר חשמל, חדר תקשורת וכיו"ב, בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו וסדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

16.2.7.2 הוראות המגבילות ו/או המסדירות את ההתקשרות עם חברת ניהול, לרבות פעילות של חברת הניהול אחת בלבד לכל הפרויקט ואיסור על הפרדת ניהול ואחזקות החניונים והעסקת חברת ניהול נוספת לצורך כך והכל בהתאם לנספח יד להסכם.

16.2.7.3 הוראות בדבר קביעת השתתפות דיירי הבניין בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין, כאשר בעל דירה יהיה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחויבים על פי כל דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפות "החזקה תקינה" שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

17 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניין המנויים לעיל:

17.1 מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים:

17.1.1 כל שטחי החניה /ואו הגגות ו/או המעברים ו/או חללים כפולים אשר בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה של החברה. החברה תהא רשאית להשאיר את הגג כרכוש משותף.

17.1.2 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש ו/או הפרויקט, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה של החברה ובהתאם להוראות מפרט זה.

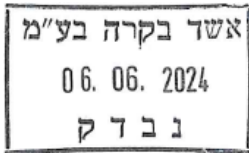
17.1.3 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבניין בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן:

א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד או במספר בניינים, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.

ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתכנית החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק מהמגרש ו/או על חלק הרכוש המשותף של הבניין ו/או הבניינים האחרים בפרויקט, ככל שיהיו.

ג. ככל שהבית המשותף, יירשם כבית אחד עם מספר מבנים, ייקבע כי כל חלקי הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה ומבנה יהיו צמודים לדירות שבאותו מבנה בלבד, כל חלקי הרכוש המשותף אשר לא נכללו ברישא לסעיף זה ישמשו רכוש משותף של הבית כולו.





אח"ם א.מ.
512232810-ד.נ



AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

ד. הודע לקונה כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוין בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה מתאימות, לענין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר הגז וצנרת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

ה. להתנות את אספקת החשמל לבניין בהקמת חדר חשמל ו/או תחנת טרנספורמציה בבנין ובהקניית זכויות גישה ומעבר במקרקעין לחברת החשמל, להנחת כבלים תת קרקעיים, ועל קרקעיים וזכויות מעבר על המקרקעין לצורך התחברות למתקנים אלה ולשם אחזקה ותיקונים. הרוכש מאשר כי ידוע לו שמתקנים אלה ישרתו וגם/או עלולים לשרת את יתר הבניינים במקרקעין וכן בניינים נוספים בסביבה וכי החברה תהיה רשאית להקנות לחברת החשמל על פי דרישות חברת החשמל את הזכויות הנ"ל בדרך של העברת בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או רישום זיקת הנאה ו/או רישום הערת אזהרה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע על ידם. חברת החשמל תהא פטורה מהשתתפות בהוצאות התחזוקה והניהול של הרכוש המשותף.

כן תהיה המוכרת רשאית להתקין מתקנים נוספים ו/או אחרים ככל שיידרשו כאלה ע"י הרשויות.

ככל שיהיה שינוי במיקום, המוכרת מחויבת להודיע לרוכש על השינוי האמור.

מוסכם, כי בתקנון הבית המשותף יכללו הוראות אשר יבואו להבטיח את הזכויות דלעיל בנוסח שיהיה מקובל בחברת החשמל ו/או בגוף ו/או ברשות הרלוונטיים, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה של המוכרת.

ו. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות ייתכנו שינויים במבואות הכניסה של הבניינים.

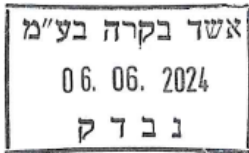
ז. עד להשלמת המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים אך ורק בין בעלי הזכויות בדירות אשר בבניין שבנייתו הושלמה והחלה במסירת החזקה בדירותיהם לרוכשים.

ח. עליה לגגות משותפים, ככל שיהיו, הינה רק לצורך אחזקה ולא ייעשה בהם שימוש אחר.

הקונה

המוכר





אח"ם
DIX
012232810-0.נ

אח"ם
DIX
012232810-0.נ

AHIM OM
C.N. 512232810

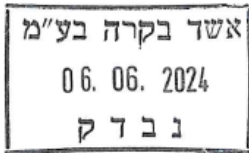
מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. **מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות:**
 - 1.1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
 - 1.1.1. תכנית דירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
 - 1.1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
 - 1.1.3. תכניות קומת כניסה/קומה מפולשת, קומת 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.
 - 1.1.4. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
 - 1.1.5. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות (במידה וקיים).
 - 1.2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל מערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק מכר הדירות בעניין:
 - 1.2.1. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - 1.2.2. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - 1.2.3. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - 1.2.4. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - 1.2.5. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
 - 1.2.6. תכניות עדות (as made) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
 - 1.2.7. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שבתמונה) מיד עם מינויה.
 - 1.2.8. **סרבו שלושת הרוכשים הראשונים כולם או מקצתם לקבל לידיהם את התכניות והוראות תחזוקה של מערכות וחומרי הגימור כמפורט לעיל, יראו החברה כמי שמילאה את חובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הדיירים ו/או חברת הניהול.**
2. **הערות כלליות:**
 - מבלי לגרוע מהאמור בהסכם המכר ובמפרט זה לעיל, הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כדלקמן:
 - 2.1. ככל שישנם הבדלים בין התכניות המצורפות למפרט זה לבין תכניות אחרות (כגון: תכניות פרוספקט), התכניות המחייבות הן התכניות המצורפות למפרט זה ו/או התכניות המאושרות לאחר היתר.
 - 2.2. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.
 - 2.3. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
 - 2.4. חל איסור מוחלט להתקין רמקולים, מסכי פלזמה וכ"י שקועים בתוך קירות הפרדה וכן כל מערכת אחרת הגורעת מעובי הקיר המשותף בין דירות וזאת כדי למנוע מפגע אקוסטי.
 - 2.5. מיקום מערכות לגילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
 - 2.6. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון ו/או גרנוליט ככל שיבוצעו, מושפעות באופן טבעי מתוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.





אחים אום
512232810-פ.ח



AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

- 2.7. יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש שנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ) המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
- 2.8. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1 – 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות, כמפורט בסעיף 1 למפרט המחייב.

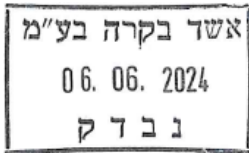
הקונה

המוכר



רח' רמב"ם 2, באר שבע 84209. טל': 08-6238075, 08-6238403, פקס: 08-6237745, www.a-om.co.il
2 Rambam St., Beer-Sheva 84209, Tel: 08-6238075, 08-6238403, Fax: 08-6237745, www.a-om.co.il





אחים אום
C.N. 512232810



AHIM OM
C.N. 512232810

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

נספח ב' ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
 - ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר למשתכן מהדורה 4.1 מיום 11.02.2022
- מקרא
- יח' – יחידה.
- מ"ר- מטר רבוע.
- מ"א – מטר אורך.
- חומר- חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).
- קומפלט- חומר לבן + חומר שחור+עבודה.
- פריט – פריט אחד בודד.

נספח ב' טבלאות זיכויים

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד זיכוי כספי:

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון מטבח עצמו משטח עבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח הכל כמוגדר במפרט זה	1,600 למ"א
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוף) לא ניתן לקבל זיכוי	300 ש"ח ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא במעגל נפרד / כוח	125 ש"ח ליחידה
דלת כניסה	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	1000 ש"ח ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י הרוכש, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב, עד למועד שיקבע על החברה.

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.



אשד בקרה בע"מ
06.06.2024
נבדק



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

טבלת שינויים בין טיפוס דירות

תיאור	טור א' דלתות			טור ב' חלונות			טור ג' תריסים			
	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	כמות ומידה	חומר	סוג פתיחה	
חדר שינה הורים 1										
טיפוס A,C4 C5,C8	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	אלומי מזוגג	רגילה כנף	95\120.4	נגרר כע"כ	אלומ מזוגג	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס B	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	אלומי מזוגג	רגילה כנף	130\120.4	נגרר כע"כ	אלומ מזוגג	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס B1,D D1,D2	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	אלומי מזוגג	רגילה כנף	130\120.4	נגרר כע"כ	אלומ מזוגג	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס C,C1 C2,C3 C6,C7 C9,C10 E,E1 F,N	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	אלומי מזוגג	רגילה כנף	0.95\120.4	נגרר כע"כ	אלומ מזוגג	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
חדרי שינה										
טיפוס A,C4 C5,C8 D,D1 D2,C C1,C2 C3,C6 C7,C10 C9	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	2	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס B,B1	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	3	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	3	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	3	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	3	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס F	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
טיפוס N	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ
	1	עץ	רגילה	1	אלומ מזוגג	נגרר כע"כ	1	---	אלומי	גלילה כע"כ



אשד בקרה בע"מ
06.06.2024
נבדק



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר ובכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

						130\12 0.4					
											טיפוס E,E1
חדר רחצה כללי(אמבטיה)											
				קיפ	אלומי מזוגג	1 -כ 0.60\0.9 5	רגילה	עץ	1 כ-80\210		טיפוס A,F
							רגילה	עץ	1 כ-80\210		טיפוס C4,C5 C8,C6 C,C1 C2,C3 C7,C10 C9,B B1,N E,E1 D,D1 D2
חדר רחצה הורים (מקלחת)											
				קיפ	אלומי מזוגג	1 -כ 0.60\0.9 5	רגילה	עץ	1 כ-70\210		טיפוס D1,D2 D,N,B1 B,C9,A C10,C7 C,C1 C2,C3 C6,C8 C5,C4
							רגילה	עץ	1 כ-70\210		טיפוס F
											טיפוס E,E1
שירותי אורחים											
							רגילה	עץ	1 כ-70\210		טיפוס A,B,B1 D,D1 D2,E,E1
				קיפ	אלומי מזוגג	1 -כ 0.60\0.9 5	רגילה	עץ	1 כ-70\210		טיפוס C4,C5 C8,C6 C,C1,C2 C3,C7 C9,C10
											טיפוס N,F

הקונה

המוכר



רח' רמב"ם 2, באר שבע 84209. טל': 08-6238075, 08-6238403, פקס: 08-6237745, www.a-om.co.il
2 Rambam St., Beer-Sheva 84209, Tel: 08-6238075, 08-6238403, Fax: 08-6237745, www.a-om.co.il

