

מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות)(טופס של מפרט) התשל"ד-1974
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה-2015)

כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

שם האתר: אשדר קריית אליעזר חיפה

דירה מטיפוס: F3g,C3g

מס' חדרים: 3 - גן

קומה: כמסומן בנספח ד'

דירה מס': כמסומן בנספח ד'

בית מס': בנין 2 (A3) מגרש 103

אשדר חברה לבניה בע"מ

תאריך עדכון:
18/03/2018

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהרוכש 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: רשימת חדרים וגמורים 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 (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ 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 לרוכש ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים
נספח ד' טבלת שטחים

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

(להלן "המוכר/ת" או "החברה")

נספח לחוזה בין: אשדר חברה לבניה בע"מ

לבין: הרוכש כמוגדר במבוא להסכם

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. ישוב: חיפה רחוב: ליסין אברהם מס' בית: 2.
1.1 גוש מס': 10916, חלקה מס': 15 (בחלק) ו-16 (בחלק) מגרש: 103 בית 2 (A3)
1.2 תכניות מתאר: חפ/1795/1, חפ/2032/ב/1, חפ/5/229/י/5, חפ/מק/1795/א, חפ/1400/יב, חפ/229/ד, חפ/1400/שש על כל תיקוניהן כעת או בעתיד (להלן התב"ע).
2. בעל הקרקע: קרן קיימת לישראל.
הזכות שהרוכש רוכש בדירה: חכירה.
2.1 שם המחכיר: רשות הפיתוח.
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים, תחילת תקופת החכירה: 23/05/2016.
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה" וה"קומה") כמפורט במבוא להסכם.
4. בדירה: כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרודור, חדר אמבטיה, חדר שירותים, אזור שירות, מסתור כביסה, משטח מרוצף וגינה פרטית צמודה לדירה.
5. שטח הדירה
שטח הדירה הוא: כמפורט בנספח ד' והמחושב לפי כללים אלה:
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ 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;
(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, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

6.

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

- 6.1 **מרפסת שמש בשטח⁽¹⁾**: כמפורט בנספח ד' מתוכה מרפסת השמש מקורה (הכוונה לקירוי הנמצא קומה אחת מעל בלבד), בשטח: כמפורט בנספח ד'.
- 6.2 **חניה מקורה ו/או לא מקורה ו/או במתקן חניה בשטח**: כמפורט במבוא להסכם, בתוכניות המכר ובנספח ד'.
- 6.3 **מחסן בשטח⁽²⁾**: כמפורט במבוא להסכם, בתוכנית המכר ובנספח ד'.
- 6.4 **מרתף דירתי בשטח⁽³⁾**: אין.
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח**: יש. לדירת הדופלקס (מרפסת גג) בלבד כמפורט בתוכניות המכר.
- 6.6 **חצר מוצמדת לדירה בשטח⁽⁴⁾**: יש, לדירות הגן בלבד כמפורט בתוכניות המכר ובנספח ד'.
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים, נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח).
מסתור כביסה: כמפורט בנספח ד' (מפלס רצפת המסתור נמוכה ממפלס רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. **שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת או מחסן אחר יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7.

סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר), המפורטים בסעיפים 5, ו-6 לעיל.
 - (ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות וכמויות האבזרים למעשה הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה (אבזרים קרי: אריחים, חלונות, דלתות, תריסים, קבועות שרברבות, ארונות, ארון מטבח).
 - (ג) **חישוב השטחים** כפוף לסטיות המקובלות והסבירות בביצוע ו/או במדידה ו/או בחישוב השטח ו/או מעוגל למידה שלמה. הכללים לחישוב שטח בסעיפים 5, 6 ו-7 לחלק א' במפרט זה, הוגדרו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974, (כפי שתוקן בק"ת 6649 מיום 24.2.2008) (להלן: **הכללים**), ככל שיש סתירה בין הכללים לבין שיטות חישוב אחרות לחישוב "שטח" (כגון: ברשויות, בתקן, בפס"ד וכו'), יגברו הכללים כהגדרתם לעיל.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

שטח הדירה, כולל את כל חלקי הדירה המסומנים בתוך המצולע כמפורט בסעיף 5 (א) בפרק א' למפרט זה, לרבות שטחים הנמוכים מהגדרת הגובה המינימלי, אך הם מעבר לשטח המינימלי המחויב לחלקי הדירה השונים, לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. מובהר כי שטח הדירה אינו כולל חישוב והוספת חלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף.

8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): גורדון אדריכלים ומתכנני ערים
טלפון: 04-8580077 כתובת: קרן היסוד 15 טירת הכרמל
דוא"ל: Office1@gordon.ltd.co.il

9. שם האחראי לתכנון השלד ("להלן "המהנדס"): פאר משה מהנדסים
טלפון: 04-8664248 פקס: 04-8675382 כתובת: התשעים ושלוש 14 חיפה
דוא"ל: peerltd@netvisin.net.il

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- * כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרשמי והתקנות, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.

1. תיאור הבניין
- 1.1 בנין מגורים "גבוה".
 - 1.2 בבניין: 60 דירות למגורים.
- (*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה" - חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

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
יתכנו מתקנים ומערכות שימוקמו בבניין וישרתו בניין/נים אחרים ו/או שיתקנו בבניין/נים אחרים וישרתו הבניין. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	מבואה קומתית, פרזדורים, מיסעות, מעליות, חדר מדרגות, חניות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	----	1-	קומת מרתף
חדר שנאים ממוקם במגרש 103 וישרת גם את מגרש 102. פחים מוטמנים, פחים למחזור, צובר/י גז ממוקמים במגרש מחוץ לבניינים וישרתו את כלל הבניינים במגרש. מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	מגורים, מבואת כניסה (לובי), פרזדורים, חדר מדרגות, מעליות, מחסן, חניות, מיסעות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	6	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, פרזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	6 (בכל קומה)	1-8	קומות מגורים טיפוסיות
	מגורים, מבואה קומתית, פרזדור, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	6 (דירה דופלקס E*3)	9	קומות מגורים עליונה
	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות. דירות דופלקס E*3	---	10	קומת עליית גג
---	מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
---	---	---	11	סך הכל קומות למגורים
כולל מרתף. בבניין הקומות לא נכללות קומות הגג.			12	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה (הכוונה שהחברה לפי שיקול דעתה בלבד ובכפוף, להיתר הבניה ו/או בקשה להקלה ו/או לתוספת בניה, תהיה רשאית להוסיף ו/או להפחית ממספר הדירות או לאחד מספר דירות ע"י ביטול כניסות או הוספת כניסות, הכל לפי העניין). יובהר כי, תוספת יח"ד בגין תקנות שבס תהיה מוגבלת לשיעור של עד 10% ממספר יח"ד הכולל בפרויקט כאשר כל הפעולות המנויות יבוצעו והכל בכפוף להוראות המכרז.
- (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות. מובהר כי המדובר בשינויים שביצועם אינו דורש היתר בניה.
- (ד) כינוי מס' הקומות במפרט הינו נומינלי. כינוי הקומות בפועל עשוי להשתנות כגון: קרקע, ביניים, א', ב' וכו' ו/או בשיטה המקובלת בחב' המעליות כגון 0,1,2... וכו'.

1.4 חדר/י מדרגות משותפים (ראשיים)

מספר חדר/י המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: מקורה מקומת מרתף ועד למפלס הגג.

חדרי מדרגות נוספים: אין.

1.5 **מעליות:** יש. **מספר המעליות:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** לפי קומות ותוכניות האדריכל.

מספר נוסעים ל-2 מעליות: 6 מנגנון פיקוד שבת^(*). יש (באחת בלבד).

1.6 **עמדת שומר:** אין.

(*) "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 ומתועשת, לפי החלטת מהנדס השלד והקבלן המבצע.

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

בידוד תרמי: לפי תקן ישראל מס' 1045. **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור, מהנדס השלד/היועץ.

בידוד אקוסטי: לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

ריצוף הבניין יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

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

בשיטה: לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

ריצוף הבניין יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.

2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, לפי החלטת מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד.

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

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

שיטות) לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות,

בלוקי בטון, או בלוק תאי (איטונג או אשקלית או אשבונוד או גבס או אחר), הכול לפי החלטת החברה והנחיות

מהנדס השלד. **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045: **בשיטה:** לפי החלטת היועץ.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית. גוון וסוג לפי החלטת החברה, האדריכל ובאישור עיריית חיפה.

2.6.2 **טיח חוץ:** טיח משולב עם חיפויים אחרים; (בעיקר במרפסות, במסתורי כביסה, בגגות, קורות, שטחים מקורים,

עמודים וכו').

2.6.3 **חיפוי אחר:** כגון: אלומיניום במסתורי הכביסה, האדריכל והחברה יהיו רשאים 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 (איטונג ו/או אשקלית) 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.

עובי הקיר לא יפחת מ-20 ס"מ.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

2.8 חדר מדרגות:

- 2.8.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** טיח רגיל או טיח גבס, + צבע אקרילי דוגמת סופרקריל או חומר דומה. חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד התקרה.
- עד לגובה:** תקרה. **גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי. חומרי הגימור בפועל, לפי החלטת האדריכל והיועצים ובאישור החברה.
- ** כל צבעי התקרות וקירות הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק של מכון התקנים הישראלי.**
- 2.8.3 **מדרגות וריצוף משטחים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טראצו צמנט לבן, לפי החלטת החברה והאדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים נגד החלקה.
- 2.8.4 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), לפי החלטת החברה והאדריכל.
- 2.8.5 **עליה לגג ראשי:** דרך חדר מדרגות (גג ראשי).

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר: קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או אבן נסורה, לפי החלטת האדריכל והחברה. **עד לגובה:** שלא יפחת מגובה משקופי הדלתות. **וחומר:** טיח + צבע אקרילי דוגמת סופרקריל ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן), עד תקרה ו/או תקרת משנה. **גימור תקרה: חומר:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד, עד תקרת הבטון או עד תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או גבס ו/או משולב לפי החלטת החברה והאדריכל (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו). **ריצוף:** אבן נסורה ו/או, קרמיקה (רגיל או פורצלן) לפי עיצוב האדריכל ואישור החברה. **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל ובאישור החברה.

ארונות למערכות: פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד) לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.

2.10 מבואה (לובי) כניסה ראשית:

גימור קירות פנים: חומר: קרמיקה (רגיל או פורצלן) ו/או אבן נסורה, הכל לפי עיצוב האדריכל ואישור החברה.

עד לגובה: לא יפחת מגובה משקופי הדלתות **וחומר:** טיח + צבע אקרילי דוגמת סופרקריל ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) לפי בחירת האדריכל ואישור החברה, עד תקרה ו/או תקרת משנה.

גימור תקרה: חומר: טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד ו/או תקרת משנה מונמכת מגשים ו/או מינרלית ו/או גבס ו/או משולב ו/או אחר לפי עיצוב האדריכל ואישור החברה (במקרה של תקרה מונמכת לא בהכרח יבוצע טיח מעל תקרה זו).

ריצוף: חומר: אבן נסורה (שיש) ו/או קרמיקה (רגיל או פורצלן) הכל לפי עיצוב האדריכל ואישור החברה. **סוג ומידות:** שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, לפי עיצוב האדריכל ואישור החברה. **ארונות למערכות:** פח צבוע בתנור (צד חיצוני בלבד), ו/או אחר לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.

2.11 חניה מקורה: יש. גימור קירות חניה: בטון צבוע ו/או טיח פנים, צבוע במלבין סינטטי.

גימור תקרה: חומר: בטון צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות לפי החלטת החברה.

חניה לא מקורה: ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
חדרים כגון: חדר/ים טכניים וכו':
גימור קירות: טיח + צבע אקרילי דוגמת סופרקריל (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, לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.
גימור רצפה: בטון או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.
- מבנה אשפה:** אין. **גימור קירות בצד הפנימי:** אין. **תקרה:** אין. **גימור רצפה:** אין.
פחים מוטמנים משולב בפיתוח ופחים למחזור.
- הערות:**
א. במחסנים ובאזורים טכניים וכן מעל תקרות משנה, יתכן בטון טבעי, לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.
ב. צביעת קירות/תקרה תהיה בגוון לבן או אחר לפי בחירת האדריכל ואישור החברה.
ג. בעניין האבן הטבעית ראה גם הערה לאחר טבלה 2.
- 2.13 **דלת כניסה לבניין:** יש (פתיחה חשמלית), משולב במכלול המבואה (אלומיניום וזיגוג), כולל אינטרקום (ראה סעיף 3.7.8) ומחזיר שמן.
דלת יציאה, נוספת מהבניין: יש. ליציאת חרום מחדר מדרגות. **יציאות נוספות:** בהתאם לתוכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג לפי החלטת האדריכל ואישור החברה), ביציאה/כניסה חניה במפלס קומת הכניסה הראשית, מקומת מרתף 1-.
- 2.14 **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
דלתות חדר/ים טכניים: דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרי לשימוש משותף:** תיאור, חומר וכמות, לפי החלטת האדריכל ואישור החברה.
- 2.15 **דלתות נוספות בלובי קומתי:** כניסות לדירות, למחסן וחדר טכני דלת אש.
- 2.16 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרי טכניים, חדרי וחלקים משותפים:** יש **סוג וכמות:** יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה, מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר מדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי הקומתי בהתאם לתוכנית היועץ.
- 2.17 **ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף צבוע בתנור ו/או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
- 2.18 **תאורה במחסנים דירתיים:** הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף או אחר לפי החלטת מהנדס החשמל.
- 2.19 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרו מכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי החלטת החברה (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין/ים סמוכים ו/או ימוקמו בבניין וישרתו גם בניין/ים סמוכים).

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לפחות 2.60 מ';

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

*הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה בהם הגובה יהיה נמוך יותר. 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).

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ותקרות ⁽²⁾ ומידות אריחי חיפוי ⁽⁴⁾ (בס"מ)	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/מ"א בשקלים חדשים	הערות
כניסה (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי כ-60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון ולכל אורך משטח העבודה, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
פינת אוכל (מתחם) (לא נפרד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר אמבטיה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה קו משקוף הדלת לפחות. ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שירותים	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	חיפוי קירות עד גובה 1.5 מ' ראה פרוט בהערות בהמשך.
אזור שירות	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה נספח ג'	מעקה בנוי: ראה הערה בהמשך.
משטח חוץ מרוצף	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽³⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	טיח או אחר ⁽²⁾	אין	אין	ראה סעיף 3.4
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון או אחר ⁽¹⁾	גמר קירות טיח + צבע אקרילי גמר תקרת טיח + סייד סינטטי	קרמיקה גרניט פורצלן לבחירת הקונה לפי החלטת החברה	ראה נספח ג'	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

הערות והבהרות לטבלה:

- (1) **חומר קירות:** בטון/בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג/אשקלית) או משולב לפי החלטת החברה.
- (2) **גמר קירות:** טיח רגיל / טיח גבס/טיח תרמי/ בגר או משולב, לפי החלטת החברה. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. צביעה בצבע אקרילי. גוון: לבן ו/או לפי בחירת האדריכל.
- (3) **גמר תקרות:** טיח רגיל / לוחות גבס / טיח גבס/ בגר/אחר/ או משולב, לפי החלטת החברה. צביעה בפוליסיד או חומר דומה. גוון: לבן. **ריצוף:** קרמיקה (פורצלן), סוג א'. ע"פ דרישות ת"י 2279, מתוך 4 סדרות ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי (במידות כ-60/60 ס"מ ו/או כ-45/45 ס"מ ו/או כ-33/33 ס"מ) שתציג החברה לבחירת הרוכש מתוך הדוגמאות הנ"ל, למעט חדרי רחצה, מרפסות. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח.
- **ריצוף בחדרי רחצה, ובאזור שרות:** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. מתוך 4 סדרות ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי במידות כ- 60/60 ס"מ ו/או כ- 33/33 ס"מ ו/או כ-45/45 ס"מ, שתציג החברה לבחירת הרוכש מהדוגמאות הנ"ל.
- **ריצוף במרפסת שמש/דיור או רחבה מרוצפת (לדירות הגן):** מרצפות קרמיקה (פורצלן) סוג א'. מתוך 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נטרלי במידות כ-33/33 ס"מ ו/או אחר המתאימים בגודלם (ליצירת שיפועי ניקוז), ובדרגת ההחלקה לריצוף חשוף לגשם, שתציג החברה לבחירת הרוכש מהדוגמאות הנ"ל.
- (4) **חיפוי חדרי רחצה:** אריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א'. ממבחר שתציג החברה, או הספק שיבחר על ידה. במידות כ- 25/33 ס"מ ו/או כ- 30/60 ס"מ לבחירת הרוכש.
- מטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. במידות כ- 25/33 ס"מ ו/או כ- 30/60 ס"מ שתציג החברה לבחירת הרוכש.

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. במקרה בו הסכם המכר נערך לאחר שהחברה הזמינה מהספק את הפריטים לדירה, לא תינתן לרוכש אפשרות בחירה.
- מעקה –** בנוי, אלומיניום, משולב עם זכוכית מחוסמת, לפי תכנון האדריכל באישור החברה. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
- הפרשי מפלסים –** בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ובאזור 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), לפי תכנון האדריכל.
- חיפוי קירות –** גובה חיפוי הקירות יעשה לפחות לגובה משקופי הדלתות.
- פרופיל פינות בחיפוי –** יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום, או PVC, או אחר, לפי החלטת החברה.
- פרגולה, קורה/ות –** עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב, לפי תכנון האדריכל.
- שיפולים –** (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
- מרווחים (פוגות) –** לפי דרישות התקנים לריצוף בקרמיקה, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

3.3 ארונות:

3.3.1 **ארון מטבח תחתון יכלול:** דלתות, מגרות, מדפים, תושבות לכיור תחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור/הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה 60 ס"מ. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה 90 ס"מ מעל פני הריצוף. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. גוף הארון והמדפים סנדוויץ', גב הארון יהיה דיקט. בחלוקה, תכולה וגוון לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות*: ראה הערה בהמשך.**

מגרות ודלתות: חומר: M.D.F או סנדויץ', לפי החלטת החברה. הארון יחידת מגרות ברוחב 60 ס"מ לפחות. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה וידידות מתכת. החברה תציג 5 גוונים (אחד מהם צבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נטרלי) לבחירת הרוכש. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון. החברה תציג לפחות 2 גוונים (אחד מהם בגוון לבן) לבחירת הרוכש. ביחידת הפינה (במידה ויש) של הארון יתקנו "פתרונות פינה". במקרה בו הסכם המכר נערך לאחר שהחברה הזמינה מהספק את הארונות לדירה, לא תינתן לרוכש אפשרות בחירה.

ארון "בילד אין": אין

משטח עבודה מעל ארון מטבח תחתון: חומר: שיש העומד בדרישות ת"י 4440 או אבן קיסר (מלאכותית) עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הרוכש רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח. **עובי:** כ-20 מ"מ. **תיאור:** לוחות מודבקים עם קנט עליון מוגבה בהיקף המשטח לבחירה והחלטת הרוכש, **מידות:** לפי ארון המטבח חלק תחתון, **גוון:** לבחירת הדייר מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, ו-3 גוונים, אחד מהם בגוון בהיר נטרלי לפי בחירת החברה ו/או האדריכל. במקרה בו הסכם המכר נערך לאחר שהחברה הזמינה מהספק את המשטח לדירה – לא תינתן לרוכש אפשרות בחירה.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין.

3.3.3 **ארונות אחרים:** בחדר רחצה (אמבטיה כללי), ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח הכולל מגרה/ות, ודלת/דלתות, מדפים, צירי נירוסטה, משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניא קוורץ משולב בכיור, לפי הנחיות האדריכל, או הספק שיבחר ע"י החברה. **מידות:** 80 ס"מ לכל הפחות. **ציפוי חיצוני:** פורמאיקה או אחר לפי החלטת החברה. **ציפוי פנימי:** פורמאיקה ו/או מלמין לפי יצרן הארון.

הערה:

***מידות אורך כללית של ארונות המטבח (תחתון) הינה 5.0 מטר לדירות 3 ו-4 חדרים ו-6 מטר לדירות 5 ו-6 חדרים, לפי תכנון האדריכל. החלוקה בין הארונות לפי החלטת החברה. מידות הארונות (תחתון) נעשית לאורך הקיר, כולל חלל כהכנה עבור מכשירים חשמליים נוספים (במידה וקיימים).**

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

מיתקן לתליית כביסה: תיאור: מתקן חיצוני לתליית כביסה בעל זרועות מתכת מגולוונים וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ו-5 חבלי כביסה מפלסטיק. **מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור:** בחומר עמיד העומד בת"י 5100 ובמידות, לפי תכנון האדריכל. **הערה:** בחלל מסתור הכביסה יתכן ויתוכנן המקום ליחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה עלולה להיווצר הפרעה לתליית פריטי כביסה גדולים.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

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

הערה: יתכנו שינויים במיקום ובמידות הפתחים. בכל מקרה, מידות המעברים החופשיים בדלתות וגודל הפתחים בחלונות לא יפחת מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. ראה גם הערות נוספות בהמשך.

דלתות				חלונות			תריסים		---
חדר	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/רוחב)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת/אחר)	חומר שלבים	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר/אחר)
כניסה	1	פלדה בטחון	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-90/205			---	---	---			
חדר דיור	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
	כ-240/205			---	---	---			
מטבח	---	---	---	---	---	אזורר מכאני	---	---	---
	---			---	---				
חדר שינה 1 הורים דירה C*3	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	פח אלומ'	גלילה ידני
	כ-75/205			כ-130/100					
חדר שינה 1 הורים דירה F*3	1	עץ	ציר רגילה	---	---	---	---	---	---
	כ-75/205			---	---				
	1	אלומ' מזוגג	דלת חד כנף + חלון כנף + חלק תחתון קבוע	---	---	---	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון ידני
	כ-170/205			---	---				
ממ"ד (משמש כחדר שינה 2)	1	פלדה לפי הג"א	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	אלומ'	פח אלומ'	נגרר לכיס.
	כ-80/200			כ-100/100					
	---	---	---	---	---	---	כנף פלדה נגד הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.		
	---			---	---				
חדר שירותים	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	כ-65/205			כ-40/65			---	---	
חדר אמבטיה	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נטוי (קיפ)	---	---	---
	כ-75/205			כ-40/65			---	---	
אזור שירות	1	עץ	ציר רגילה	1	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ.	---	---	---
	כ-75/205			כ-130/100					
מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)	1	עץ / פח לפי החלטת החברה	ציר רגילה	---	---	---	אלומ'	אלומ'	רפפה מעל לדלת
	כ-75/205			---	---				

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

הערות לטבלה ואחרות:

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

א. **דלת עץ** = בהתאם לת"י 23 כנף דלת העשויה משני לבידים ("דיקטים") עמידה למים, מודבקים על מסגרת עץ עם **מילוי פלקסבורד**, צירי פייפ

כפולים מתכווננים. **פח אלומ'** = פח אלומיניום דק במילוי פוליאוריתן מוקצף, **סוג פרופיל:** לפי החלטת האדריכל, **ציר רגילה**= סוג פתיחה סביב ציר

אנכי, **קיפ** = פתיחה משתפלת (נטוי), **סב נטוי** (דרייקיפ) = רגילה+ משתפלת, **ניגור כ.ע.כ** = כנף נגררת, **גלילה** = תריס נגלל כלפי מעלה,

באמצעות רצועה ו/או חשמלי (גיבוי ידני אחד, לגלילה חשמלית, רק באם מוגדר פתח חילוף ו/או לפי החלטת החברה).

גמר הדלתות: בצבע או פורמאיקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם ידיות מתכת משני הצדדים ומנעול. **משקוף הדלת:** הלבשות פולימרי או עץ כולל

פס אטימה, בגמר תואם לדלת. משקוף עמיד למים. **גוון דלתות פנים:** החברה תציג לבחירת הרוכש מגוון דוגמאות ו-3 גוונים (אחת מהן היא בגוון

לבן) לבחירת הרוכש.

במקרה בו הסכם המכר נערך לאחר שהחברה הזמינה מהספק דלתות לדירה, לא תינתן לרוכש אפשרות בחירה.

ב. **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.

ג. **זיגוג בחלונות ודלתות** מאלומ' זכוכית למעט בממ"ד, בחדרי רחצה ואזור שרות, יותקן במעטפת זיגוג שקוף, רגיל/בטיחותי/כפול, לפי דרישות

התקן. בממ"ד לפי הנחיות פקוד העורף. **רשתות:** בחדרי שינה ובחלונות כ.ע.כ וביציאה למרפסת שמש יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף

רשת אחת.

ד. **בהעדר חלון ו/או דלת מזוגגת** (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכאני.

ה. **מסגרות החלונות והתריסים:**

חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח של 6 מ"מ או

אחר לפי תכנון החברה), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDN, צירים, גלגלים, ידיות

מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן. בתריס 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.

חלון הממ"ד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף כמפורט בסעיף 3.5 טבלה מס' 3.

חלון חדר הדיור: ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג נגרר כנף על כנף. כמפורט בסעיף 3.5 טבלה מס' 3.

בחדר דיור ובפתחים מעל 2.50 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 3.5 טבלה מס' 3.

באזור שרות: סגירה בחלון כמפורט בסעיף 3.5 טבלה מס' 3.

פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, חדרי שרותים, חדרי רחצה, אזור שירות יהיו בעלי תריסים. כמפורט בסעיף 3.5 טבלה מס' 3.

ו. **בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות),** תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב") עפ"י החלטת האדריכל. **נעילת דלתות בחדרי**

רחצה ושירותים: מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצוהר/צו אור.

ז. **אוורור המחסן** (ככל שנרכש מחסן) יעשה באמצעות חלון ו/או אוורור מכני ו/או סבכה בדלת ו/או רפפות קבועות, לפי החלטת האדריכל, החברה ודרישות

כיבוי אש.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- ח. **יתכן שינויים** בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- ט. **דלת כניסה: פלדה (בטחון)**, רב בריחית תואמת ת"י 5044. תוצרת לפי החלטת החברה, סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנוראמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור לדלת, ומספר הדירה. **משקוף** בניה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור.
- י. **דלת כניסה ודלת ממ"ד** ציפוי וגוון לפי תכנון האדריכל באישור החברה ולפי הנחיות רשויות.
- יא. **פתח חילוף- פתח בדירה** המוכרז כפתח חילוף קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוף יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- יב. **לפי דרישות פיקוד העורף**: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת כלפי חוץ. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת, הנגרר לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפירוק. 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 בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות ומחייבות של פיקוד העורף.
- יג. **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 (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)

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר אמבטיה (כללי)	חדר שירותים	אזור שירות
כיור מטבח (יחיד)	מידות (בס"מ)	60X40 או 80/46	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---
	זיכוי נש	ראה נספח ג'	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	כ- 50X40 לפי מידות היצרן משולב בארון	---	---
	סוג	---	א'	---	---
	זיכוי נש	---	ראה נספח ג'	---	---
כיור לנטילת ידיים	מידות (בס"מ)	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---
	זיכוי נש	---	---	---	---

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מיתקן	מיקום		מטבח	חדר אמבטיה (כללי)	חדר שירותים	אזור שירות
	מסלול	מסלול				
אסלה וארגז שטיפה (ד')	מידות (בס"מ)	---	---	---	לפי מידות היצרן	---
	סוג	---	---	---	א'	---
	זיכוי נח	---	---	---	---	---
אמבט/מקלחת	מידות (בס"מ)	---	---	כ- 170/70 (אמבטיה)	---	---
	סוג	---	---	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי נח	---	---	---	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהקיר או מהמשטח	דגם	פרח/מערבל	פרח/מערבל	---	---	---
	סוג	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי נח	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	דגם	---	---	מערבל	---	---
	סוג	---	---	א'	---	---
	זיכוי נח	---	---	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים	דגם	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי נח	---	---	---	---	---
חיבור מים מכונת כביסה וליניקוז		---	---	---	---	יש
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אויר חם, למייבש כביסה		---	---	---	---	יש
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)		אין	---	---	---	---
נקודת גז לבישול (הכנה)		1	---	---	---	בדירות הגן בלבד הכנה לנק' גז בחצר
נקודת גז לחימום מים (הכנה)		---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

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

(א) כיור מטבח: מחרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ גרניט, נירוסטה, בודד (מידות כ-40/60 ס"מ) או כפול (מידות כ-80/46 ס"מ) ע"פ בחירת הרוכש,

סוג התקנה משמע התקנה שטוחה, או חרס בהתקנה תחתונה, נתונה להחלטת החברה.

(ב) מדיח כלים: תבוצע הכנה הכוללת ברז והכנה לחיבור, לביוב ולסיפון קערת המטבח.

(ג) הכנה למייבש כביסה: מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

(ד) אסלה: מונחת. ארגז שטיפה: מונבולוק, עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה, דו כמותי, חרס. תוצרת לפי החלטת החברה.

כיסוי אסלה: (מושב) פלסטי קשיח.

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- (ה) **סוללה למים קרים/חמים. לקערת מטבח:** דגם: פרח/מערבל פיה ארוכה, מחברת "מדגל" ו/או ש"ע לפי בחירת החברה.
- (ו) **סוללה למים קרים/חמים, לכיור/י רחצה:** דגם: פרח/מערבל מיקסר פיה קצרה מחברת "מדגל" או ש"ע הכל לפי בחירת החברה.
- החברה תציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ ועומדת בתקן הת"י 1385. בכיור הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור. מידות ברז המטבח תהיינה: עומק כ-20 ס"מ, גובה כ-25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה גובה כ-15 ס"מ עומק כ-15 ס"מ.
- (ז) **סוללה למים קרים/חמים: באמבטיה:** מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה, צינור שרשורי, מתלה מתוכנן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך כ-60 ס"מ לפחות ומזלף.
- *** כל סוללות המים יהיו בציפוי כרום ניקל ויכללו חסכמים.
- (ח) **התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לבויב, וברזי ניל.
- (ט) **גוון הקבועות:** לבן.
- (י) **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים, מים חמים (הל"ת- תיקון אוג' 2007) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- (יא) **מידות:** בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי ו/או מתקן ו/או אביזר ומצוינות מידות של הכלי בס"מ, הרי אלו משוערות, המידות הסופיות הינן בהתאם למידות הספק ו/או היצרן, שנבחרו ע"י החברה.
- (יב) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יג) **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יד) **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. **פרח =** קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- מערבל (מיקסר) =** ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.
- 3 דרך (אינטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת נייד ו/או לפיית ברז.
- (טו) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח.

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני בויב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיבוי אש). ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז כהכנה 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, במ שרות ו/או במסדרון ו/או בחדר אמבטיה ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. מיקום מיועד למעבה במסתור כביסה, ו/או אחר לפי החלטת מהנדס החברה.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/בויב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטי 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 מאולצת משותפת לרבות גיבוי חשמלי לדוד המים החמים.
- דוד למים חמים בקיבולת:** 150 ליטרים (כולל התקן קוצב זמן לזמני הפעלה); **מיקום הדוד:** בחלל מסתור כביסה או באזור שירות או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת. מכונת כביסה (הל"ת-תיקון אוג' 2007).
- 3.6.4 **ברז "דלי":** אין (למעט לדירות הגן).
- 3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).
- 3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P ו/או אחר, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה והקבלן.
- דלוחין:** פלסטי או אחר, **שפכים:** פלסטי או אחר.
- 3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח:** יש.
- 3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

הערה:

מיקום נק' הגז בדירה, הינו 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 הרוכש ישירות לחב' הגז המורשית לפעול בבנין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוול פלסטי (הכנה בלבד), ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי, כלולה במחיר הדירה.

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

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיר	מטבח	פינת אוכל	פחחור	חדר שינה	ממ"ד	חדר שירותים	חדר אמבטיה	אזור שרות	ביציאה לגינה מחדר דיר	מחסן צמוד דירתי (כל שהוצמד)
		1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
1.א.	א. נקודת מאור קיר/ תקרה												
2.א.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
3.א.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
4.א.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
1.ב.	ב. בית תקע												
2.ב.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
3.ב.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
4.ב.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
1.ג.	ג. נקודת מאור הדלקה כפולה												
2.ג.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
3.ג.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
4.ג.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
1.ד.	ד. נקודת טלויזיה/כבלים												
3.ד.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
4.ד.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
1.ה.	ה. בית תקע מעגל נפרד												
2.ה.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
3.ה.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (₪)												
4.ה.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (₪)												

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מיקום	אביזר	כניסה לדירה	חדר דיר	מטבח	פינת אוכל	פחזדור	חדר שינה	ממ"ד	חדר שיחת	חדר אמבטיה	אזור שרות	ביציאה לגינה מחדר דיר	מחסן דירתי צמוד (כולל שהוצמד)
		---	---	---	1 למדיח מעגל נפרד	---	---	---	---	---	---	1 כולל תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני	1
1.ו.	בית תקע דרגת הגנה IP44	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.ו.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
3.ו.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
4.ו.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
1.ז.	נקודת טלפון חוץ	---	1	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---
3.ז.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
4.ז.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
1.ח.	נקודת טלפון פנים	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3.ח.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
4.ח.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
1.ט.	נקודת כח	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.ט.	זיכוי ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
3.ט.	שינוי מקום ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
4.ט.	תוספת ליחידה בשקלים חדשים (ש)												
י.	נקודת תקשורת הכנה	---	1	---	---	---	1	1	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות

- (א) **נקודת מאור קיר/ תקרה** = בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי- אהיל/ ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- (ב) **בית תקע מאור (רגיל)** = "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- (ג) **נקודת מאור הדלקה כפולה= תאור בלבד לאופן ההדלקה** של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאיןם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- (ד) **נקודת טלויזיה בכבלים** = נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לחיבור לטלויזיה.
- (ה) **בית תקע מעגל נפרד** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נק' במעגל נפרד), ושאינם בהכרח נקודה/ות "כוח".
- (ו) **בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר=** בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמל נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- (ז) **נקודת טלפון חוץ** = הכוונה נקודת שקע טלפון נפרד, ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים/אינטרנט.
- (ח) **נקודת טלפון פנים (אינטרקום)=** נקודה/ות מלאות כולל אביזרי קצה לתקשורת פנים (לדלת כניסה למבנה).
- (ט) **נקודת כח** = "שקע/ים" הנמצא/ים על גבי מעגל חשמלי נפרד או משותף והמיועדים להפעלת מכשירי חשמל.
- (י) **"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.
- (יא) **מחליף=** נקודה/ות מאור הניתנות להדלקה/ כיבוי, משני אביזרים נפרדים שונים הנמצאים בריחוק ביניהם, אך מדליקים/מכבים את אותה/ם נקודה/ות מאור.
- (יב) ארון תקשורת כולל שקע ותשתית לטלפון/טלויזיה.
- (יג) נק' תקשורת- תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- 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 שרולים (צינורות) בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם, או אחר לפי החלטת החברה.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: סטנדרט, תוצרת: ויסבורד או אחר לפי בחירת החברה.
- 3.7.5 לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה: יש מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. לוח חשמל דירתי יכלול מקום פנוי בלוח בגודל של 6 מודולים.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 25 x 3 אמפר, בהתאם לתכנון יועץ החשמל. (מחיר הדירה אינו כולל הזמנה והתקנת מונה אשר יוזמן ויוותקן ע"י וע"ח הרוכש).
- תותקן נקודה תלת פאזי בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים. הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 25*5. הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה).
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הרוכש ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי ערוץ 1, 2, 33 ורדיו F.M (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הרוכש מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים:
- אוורור חלל המחויב באוורור מכני לפי תקנות, יבוצע ע"י מפוח חשמלי חיצוני (משותף) ו/או ע"י מאורר דירתי מכאני.
 - חיבור לתריסים/ חשמליים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.
 - בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי אין: הכנה בלבד. מיקום ההכנה: לפי קביעת מהנדס מיזוג האוויר (הכנה בלבד כוללת: צנרת חשמל וצנרת גז בין המקום המיועד למעבה למקום המיועד למאייד, צנרת ניקוז מים). (ראה הערה 34 בנספח ב' למפרט זה, "הערות כלליות").
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר לחלקי הדירה.
 - ביצוע התשתיות הנדרשות: לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח 2.5*3 במעגל ניפרד, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח הגבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
 - התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
 - מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י מהנדס מיזוג אוויר.
 - מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.
- 4.2 מזגן מפוצל: אין.
- 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. הכנות בלבד (בחדר אמבטיה ורחצה).
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

5. *סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם נרכש): יש.
- 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, ולא שיסומנו אך יותקנו במיקום אחר עקב דרישות תכנוניות.

6. עבודות פיתוח ושונות (לבניין/ים):

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניינים במגרש): כמפורט בתוכנית המכר. כולם: בתחום המגרש; חניות במקום אחר: יש, חניה תת קרקעית במרתף חניה מפלס 1-.
- 6.1.2 חניה לנכים (פרטית): יש, מספר חניות: כמפורט בתוכנית המכר. מיקום: כמצוין בתוכנית המכר. חנייה לנכים כמסומן בתוכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה, ובהעדור רוכש נכה עד להצמדת כל החניות הרגילות לדיירים שאינם דיירים עם מוגבלות תימכר גם לדייר שאינו נכה.
- 6.1.3 גמר רצפת חניה מקורה: ראה סעיף 2.11 חניה לא מקורה: בטון מוחלק/ אבנים משתלבות, לפי הנחיות האדריכל והחברה.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם (צמודות לדירה). מיקום: לפי סימון בתוכנית המכר.
- 6.1.6 מחסום בכניסה לחניון: יש, מחסום זרוע.

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים / מדרגות: חומר גמר: בטון/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/אחר לפי תוכנית האדריכל.
 - 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר לפי תוכנית האדריכל.
 - 6.2.3 חצר משותפת: יש. (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח).
 - 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, בעלת ראש מערכת השקיה ממוחשב.
 - 6.2.5 חצר, צמודה לדירה/ות הגן: יש. יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר. הכוונה לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה.
- הערה:** סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור הגינה הפרטית.
- **** בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף (לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין) ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של כ-20 מ"ר לפחות.
- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות ביוב, ניקוז וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).
 - 6.2.7 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן: יש, בשטח מינימלי של כ-7 מ"ר (ע"פ סימון עקרוני בתוכנית המכר).
 - 6.2.8 גדר בחצית/ות של המגרש: חומר: בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
 - 6.2.9 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה): יש (משמשת לחניה).

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 במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או ע"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה. מובהר בזאת כי צובר/י הגז ומכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

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: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 גלאי עשן: 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 בחדר/ים לשימוש הדיירים: אין.

7.6 תיבות דואר: יש, בקומת הקרקע, בעלות חזית אלומיניום, לפי תקנות תכנון הבנייה ות"י 816, כמספר הדירות (1 לכל דירה), 1 לועד הבית, 1 לדואר שגוי.

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

7.7 מיתקנים אחרים: מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל

הדיירים בבניין ולטובת בניינים סמוכים, או בבניינים סמוכים לטובת הבניין וכו'. מיקום וכמות: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

הערה: בחזית הבניין יותקן מס' בנין חיצוני ומואר, עיצוב המס' יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי למגרש: יש (משותף ל-2 הבניינים); מונה מים נפרד לחצר: אין.

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל, בהתאם להוראות חברת החשמל; יש. לא כולל התקנת מונה.

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 יעשה ע"י הרשות המקומית ו/או משרד השיכון ו/או מי מטעמם, אינם באחריות החברה.

8.7 חדר אשפה: אין. לפי הנחיית הרשות המקומית. פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

9. רכוש משותף (לבניין/ים)

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: כמסומן בתוכנית המכר.

9.1.2 קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה): יש (משמשת לחניה).

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש. מעליות: יש. מספר מעליות: 2 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, מערכות לאורור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף של בית 1 המשמשים את שני בניינים: בקומת קרקע מאגר מים וחדר משאבות להגברת לחץ המים ואחר' כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדרי/ מדרגות, (מילוט).
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים/ טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (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.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

שיעורו של החלק ברכוש משותף לאגף/בית: יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט בחוק המקרקעין) לשטח של כל הדירות בבית.

שיעורו של החלק ברכוש משותף רב אגפי/לשני בתים: יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט בחוק המקרקעין) לשטח של כל הדירות בשני הבתים.

זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת 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 בחוק המקרקעין).

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, בהתאם לאמור בסעיף 9.4 לעיל, ובכפוף לשינויים שידרשו לפי שיקול דעת המוכר ו/או כל רשות.

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.

א. מקומות החניה בקומת הקרקע ובמרתף שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.

ב. המחסנים בקומות השונות יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות.

ד. חדר השנאים הנמצא במגרש 103 מוצא מהרכוש המשותף.

ה. חלקים מחצר הבית שיכול ויוצמדו לדירות הגן ויכול שירשמו כרכוש משותף, לפי החלטת החברה ובאישור הרשויות.

ו. ככל שיידרש ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, על מנת לאפשר רישום הפרויקט, יכול שתתשמנה זיקת הנאה להבטחת זכויות מעבר הדדיות לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום הקרקע ובתחום קומת המרתף - חניון (בין חלקות 15-16). כמו כן, יכלול תקנון הבית המשותף הוראות בדבר אופן החזקת המעברים לרכב ולהולכי רגל וכן החזקתם של שטחים פרטיים פתוחים, ו/או כל שטח אחר, הכל באופן שתמצא החברה לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הרוכש

נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לרוכש ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' הערות כלליות
נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים
נספח ד' טבלת שטחים

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

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

⁽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 לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

הערות כלליות למבנה ולדירה

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשוננו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. פריט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
3. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
4. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
5. החברה רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
6. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
7. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת החברה.
8. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הרוכש.
9. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
10. החברה תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
11. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
12. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
13. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכנית, 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 מרופצים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכנית, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הרוכש מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
14. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
15. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
16. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בציג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
17. הרוכש יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
18. הרוכש יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
19. לצורך תחזוקה וניקיון קירות בחזיתות הבניין, הרוכש יאפשר מעבר בשטחים פרטיים (חדרים ומרפסות), לרבות קשירת פיגומים, סנפלינג, הנחת ציוד מכני וכלים, הכל כמקובל בנסיבות העניין.
20. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), המוכרת תזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך מתן הדרכה לנציגות הבית לאופן השימוש והתחזוקה.
21. התשלום בגין תחזוקה ואחריות של מערכות טכניות ומערכות אלקטרומכניות, ככול שיהיו כגון: חשמל, תקשורת, גרנטור (ככל שיותקן), מעליות, משאבות, מפוחים, מזגנים וכו' יעשה ע"י נציגות הבית ו/או הרוכש, ישירות לחברה שתספק שירותים אלו.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הרוכש רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר את החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתוכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תוכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותוכניות המכר. בכל מקרה של סתירה בן הוראות המפרט להוראות ההסכם ו/או התכניות יפורשו הסעיפים באופן הרחב ביותר כאשר כל ההוראות משלימות זה את זה.**
24. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הרוכש מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
25. ידוע לרוכש, שבאם תפעל החברה לשינוי ו/או תיקון המתאר, באופן שיוגדל מס' הקומות בבניין ו/או מס' הדירות ו/או שטח הדירות ו/או מס' קומות המרתף ו/או השטחים המשותפים ו/או הייעודים, עפ"י התוכנית הקיימת ו/או כל תיקון ו/או שינוי, שאין בהם כדי לפגוע בשטח יחידת הדיור הנמכרת ו/או לגרום לשינוי מהותי בתכנון יחידת הדיור הנמכרת.
26. **מיקום המבנה בסמיכות לים גורר השפעות קורוזיביות ברוב מרכיבי המבנה ולבלאי מואץ. על הדיירים ונציגות הבית חלה החובה לנקוט בפעולות תחזוקה "מונעת", ו/או "שבר", לפי העניין, לרבות קבלת יעוץ מגורמים מקצועיים מומחים לנושאים אלו, ויישום הנחיותיהם בהקפדה יתרה (האמור לעיל, בא להוסיף על ההנחיות בחוברת "הנחיות לתחזוקה", ת"י 1525 "תחזוקת בניינים וסביבתם הקרובה", וכללי המקצוע המקובלים).**
27. **הודע לרוכש, כי ישנם פריטים ו/או מוצרים אשר מסופקים ע"י ספקים חיצוניים ולגביהם עשויות להיות סטיות מסוימות במידות בהתאם לייצור הפריט/המוצר (ראה לעיל ולהלן, כל פריט ו/או מוצר לגבי מידתו צוינה המילה "כ-").**

הערות כלליות לדירה

28. במקום בו צוין שימוש ביותר מסוג חומר אחד ו/או בכלים צבעוניים, הבחירה בסוג החומר ו/או הכלים שיקבעו לבחירה באותו פריט היא לפי החלטת אדריכל החברה, או החברה.
29. אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין.
30. לא יבוצעו עבודות בדירה ע"י הרוכש או מי מטעמו בטרם נמסרה הדירה לרוכש.
31. החלפת כלים סניטריים ע"י הרוכש 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.
32. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של החברה.
33. מיקומם של דוד המים החמים ו/או מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.
34. הרוכש יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 64dB (A), במרחק של 1.0 מ' מהמעבה, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
35. הרוכש מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע כל שינוי הנוגע לצד חיצוני של הדירה ו/או הפוגעים בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד הבניין, בייעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות, לרבות התקנת רמקולים, מסכי T.V. פלזמה וכד', שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם בכדי לגרום למטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
36. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
37. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
38. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לרוכש למשמרת, לצורך תחזוקה.
39. הרוכש מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

40. למען הסר ספק, מוסכם כי אם הדירה נרכשה כשהיא בשלבי בנייה מתקדמים, או בשלבי סיום הבנייה, וכבר נבנו, הותקנו והורכבו פריטים בדירה ו/או בבניין, הרי במקרה של סתירה בין הכתוב במפרט לבין הביצוע בפועל, ו/או לחלופה המצוינת במפרט ו/או לא מצוינת במפרט, תהיה עדיפות מכרעת למצב הקיים בעת הרכישה (AS IS) וללא זכות בחירה/החלפה, גם לגבי פריטים שלגביהם ניתנה במפרט אפשרות בחירה לרוכש.
41. מבוטל.
42. מוסכם כי המוכר לא יהיה אחראי אחריות כלשהי לאובדן, מחסור או נזק כלשהו שיגרמו לחומרי הבניין, פריטים או אביזרים כלשהם שיובאו ע"י הרוכש לדירה או לבניין, וזאת בין לפני התקנתם בדירה ובין לאחר מכן. כל האחריות בגין אלה כולל לטיב החומרים ו/או ביצוע העבודה, הפריטים והאביזרים והתוספות הנ"ל תחול על הרוכש בלבד.
43. באם תוצג "דירה לדוגמה", הדמיות, סרטים ותמונות להמחשה, למניעת ספק יודגש כי מדובר במצג להתרשמות בלבד ואת החברה יחייב רק האמור במפרט המכר ותוכניות המכר החתומים ע"י הצדדים. למען הסר ספק יודגש כי באם לצורך קידום מכירות ושיווק הדירה, ככל שסופקו לרוכש הדירה מערכות, הרי אלו אינם כלולים באחריות ובדק, כמשמעותם בחוק המכר (דירות).
44. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
45. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
46. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הרוכש מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
47. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הרוכש, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
48. **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.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

הערות כלליות למגרש ולפיתוח

49. 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.
50. 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.
51. המוכר מודיע כי 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, ואין לראות בכך ליקוי.
52. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
53. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
54. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
55. מובהר בזה כי ההערות הנ"ל הן בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם.

הערות כלליות לדירת גן

- א. חלק משטחו של הבית התת-קרקעי נבנה מתחת לשטח חצר דירת הגן.
- ב. אין לשנות את שיפועי הניקוז.
- ג. העומס של תקרת החלק הבנוי התת-קרקעי חושב בהתאם לתקנים המחייבים ולכמות האדמה אשר תונח בחצר.
- העל כן, כל תוספת של אדמה או כל חומר אחר מחייבת התייעצות מוקדמת עם החברה ועם הקונסטרוקטור של הבית.
- ד. עובי שכבת האדמה יאפשר שתילת דשא ושיחים/שתילים נמוכים.
- שתילת עצים מסוגים שונים מחייבת התייעצות מוקדמת עם החברה ועם הקונסטרוקטור של הבית.
- ה. מעל תקרת החלק הבנוי התת-קרקעי תבוצע שכבת בידוד/איטום ויותקנו מוצאי מים ושיפועי ניקוז מתאימים.
- אין לפגוע בשכבת האיטום האמורה ויש להשתמש בזהירות בכלי גינה על מנת שלא לפגוע בה.
- ו. יש להקפיד שלא לסתום את מוצאי המים המותקנים בגינה ולנקותם, מעת לעת.
- ז. אי שמירה על ההוראות המפורטות לעיל עלולה לגרום לחדירת מי גשמים / מי השקיה לחניון ולסכנה בטיחותית למשתמשים בו.
- ח. בנית/התקנת בריכה ו/או ג'קוזי ו/או כל מתקן דומה אחר בחצר אסורה בהחלט ואין לבנות/להתקין בריכה ו/או ג'קוזי ו/או כל מתקן דומה אחר בחצר.
- ט. על הרוכש ליידע כל מקבל זכות בדירה, לרבות אך לא רק, שוכר מטעמו, בעל זכות נעבר וכיוצא באלה, בעת העברת זכויותיו בדירה ו/או והקניית זכות שימוש ו/או התקשרות בהסכם שכירות ו/או מכירה ו/או בכל הסכם אחר, על פי המוקדם מבניהם.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

נספח ג' – טבלאות חיובים/זיכויים

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 לעיל כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה לריצוף, לארונות מטבח/רחצה, לקבועות שרברבות וברזים, צמודים ל: מדד תשומות הבניה בסיס 12/2016 אשר פורסם ביום 15/01/2017.
4. המועד האחרון שעל הרוכש להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים/חיובים אלו (במסגרת הליך שינויי דיירים) הוא תוך 30 יום ממועד חתימה על הסכם המכר.
5. אי הודעת הרוכש כאמור עד התאריך האמור תתקבל כויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו. במקרה זה יחויב הרוכש לקבל זיכוי גם בגין המשטח, הכיור, והברזים ובגין חיפוי הקרמיקה שמעל המשטח.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. במקרה של ציון פריט מתומחר לזיכוי/שינוי/תוספת, בנספח זה ושאינו מצוין במפרט המכר, לא ינתן כל זיכוי בגינו.
10. מימש הרוכש בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והרוכש על נספח זה, יראו השינויים שבצע הרוכש כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

נושא: ארונות מטבח ורחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכויים למטבח על כל מרכיביו (ארון מטבח, משטח עבודה, קרמיקה, ברז וכיור)	קומפלט	---	---	---	7,000
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה, כולל כיור אינטגרלי ומראה), לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	---	700	---	---

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	160		
3.6	סוללת ברז (כולל מוט), לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	210		
3.6	סוללת ברז (כולל מוט), למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	210		

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	120		
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	130		
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	קומפלט	פריט	120		
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד – זיכוי	קומפלט	פריט	130		
	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) – זיכוי	קומפלט	פריט	130		
3.7 (ו)	בית תקע דרגת הגנה IP44 - זיכוי	קומפלט	פריט	130		
3.7 (ז)	נקודת טלפון - זיכוי	קומפלט	פריט	80		
3.7 (ט)	נקודת כח – זיכוי	קומפלט	פריט	150		

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

מימש הרוכש בפועל זכותו לזיכויים/חיובים, מהפריט/ים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת/הקבלן והרוכש, יראו השינויים שבצע הרוכש כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הרוכש

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

נספח ד'

טבלת שטחים: דירה/מרפסת שמש/מסתור כביסה/חצר (במ"ר)

בנין 2 (A3) מגרש 103

מס' דירה	טיפוס דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה לפי חוק המכר	שטח מרפסת שמש/גג/ואו שטח גינה צמודה (כולל משטח מרוצף)	מרפסת שמש חלקה מקורה	שטח מסתור כביסה
1	B3g	קרקע	4 - גן	156.53	כ-143 מ"ר (מתוכנן כ-14 מ"ר משטח מרוצף מקורה)	מקורה חלקי	4.35
2	C3g	קרקע	3 - גן	87.26	כ-86 מ"ר (מתוכנן כ-10 מ"ר משטח מרוצף מקורה)	מקורה חלקי	3.14
3	G3g	קרקע	2 - גן	62.32	כ-96 מ"ר (מתוכנן כ-12 מ"ר משטח מרוצף לא מקורה)	מקורה חלקי	
4	H3g	קרקע	3 - גן	86.85	כ-29 מ"ר (מתוכנן כ-12 מ"ר משטח מרוצף מקורה + כ-5.5 מ"ר משטח מרוצף לא מקורה)	מקורה חלקי	
5	I3g	קרקע	2 - גן	61.73	כ-87 מ"ר (מתוכנן כ-10 מ"ר משטח מרוצף לא מקורה)	מקורה חלקי	2.77
6	F3g	קרקע	3 - גן	88.72	כ-35 מ"ר (מתוכנן כ-9 מ"ר משטח מרוצף מקורה + כ-2 מ"ר משטח מרוצף לא מקורה)	מקורה חלקי	3.24
7	A3	1	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
8	B3	1	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
9	C3	1	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
10	D3	1	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
11	E3	1	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
12	F3	1	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
13	A3	2	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
14	B3	2	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
15	C3	2	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
16	D3	2	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
17	E3	2	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
18	F3	2	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
19	A3	3	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
20	B3	3	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
21	C3	3	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
22	D3	3	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
23	E3	3	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
24	F3	3	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
25	A3	4	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
26	B3	4	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
27	C3	4	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
28	D3	4	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
29	E3	4	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
30	F3	4	3	88.47	10.32	מקורה	3.24

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מס' דירה	טיפוס דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירה לפי חוק המכר	שטח מרפסת שמש/גג ו/או שטח גינה צמודה (כולל משטח מרוצף)	מרפסת שמש חלקה מקורה	שטח מסתור כביסה
31	A3	5	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
32	B3	5	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
33	C3	5	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
34	D3	5	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
35	E3	5	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
36	F3	5	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
37	A3	6	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
38	B3	6	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
39	C3	6	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
40	D3	6	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
41	E3	6	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
42	F3	6	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
43	A3	7	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
44	B3	7	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
45	C3	7	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
46	D3	7	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
47	E3	7	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
48	F3	7	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
49	A3	8	4	117.60	13.91	מקורה	3.89
50	B3	8	4	156.89	13.99	מקורה	4.35
51	C3	8	3	87.26	10.32	מקורה	3.14
52	D3	8	4	143.78	12.01	מקורה	2.43
53	E3	8	4	113.19	11.60	מקורה	2.77
54	F3	8	3	88.47	10.32	מקורה	3.24
55	A3	9	4	117.60	13.91	לא מקורה (פרגולה)	3.89
56	B3	9	4	156.89	13.99	לא מקורה (פרגולה)	4.35
57	C3	9	3	87.26	10.32	לא מקורה (פרגולה)	3.14
58	D3	9	4	143.78	12.01	לא מקורה (פרגולה)	2.43
59	E*3	9	6	187.25	145.75	לא מקורה (פרגולה)	2.77
60	F3	9	3	88.47	10.32	לא מקורה (פרגולה)	3.24

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

טבלת שטחי מחסנים (במ"ר) מגרש 103 בנין 2 (A3)

מס' מחסן	קומה	שטח מחסן במ"ר
A3-01	חניון -1	5.8
A3-02	חניון -1	5.8
A3-03	חניון -1	6.9
A3-04	חניון -1	5.8
A3-05	חניון -1	5.8

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

טבלת שטחי חניות (במ"ר) מגרש 103 בנין 2 (A3)

מספר חניה	מפלס	טיפוס חניה	מקורה	שטח חניה מ"ר
1A+2B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
3A+4B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
5A+6B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
7A+8B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
9A+10B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
11A+12B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
13A+14B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
15A+16B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
17A+18B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
19A+20B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
21A+22B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
23A+24B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
25A+26B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
27A+28B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
29	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
30	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
31	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
32	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
33	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
34	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
35	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
36	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
37	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
38	קרקע	בודדת נכים	לא מקורה	17.50
39	קרקע	בודדת נכים	לא מקורה	15.00
40	קרקע	בודדת נכים	לא מקורה	15.00
41	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
42	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
43	קרקע	בודדת	לא מקורה	13.50
44	קרקע	בודדת	מקורה	14.00
45	קרקע	בודדת	מקורה	14.00
46A+47B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
48A+49B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
50A+51B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
52A+53B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
54A+55B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
56A+57B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
58A+59B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	25.00
60A+61B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
62A+63B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	28.50

נספחים א', ב', ג', ד'

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מספר חניה	מפלס	טיפוס חניה	מקורה	שטח חניה מ"ר
64A+65B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	28.00
66A+67B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	28.00
68A+69B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	28.50
70A+71B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
72A+73B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	25.00
74A+75B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
76A+77B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	27.00
78A+79B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
80A+81B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
82A+83B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
84A+85B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
86A+87B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
88A+89B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
90A+91B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
92A+93B	קרקע	עוקבת	לא מקורה	24.00
94	קרקע	בודדת	לא מקורה	13.50
95	קרקע	בודדת	מקורה	13.75
96	קרקע	בודדת	מקורה	13.50
97	קרקע	בודדת	מקורה	16.00
98	קרקע	בודדת נכים	מקורה	20.50
99	קרקע	בודדת	מקורה	16.00
100	קרקע	בודדת	מקורה	13.50
101	קרקע	בודדת	מקורה	13.75
102	קרקע	בודדת נכים	לא מקורה	19.25
103	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
104	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
105	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
106	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
107	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
108	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
109	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
110	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
111	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
112	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
113	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
114	קרקע	בודדת	לא מקורה	12.00
115A+116B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
117A+118B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
119A+120B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	24.00
121A+122B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00

אשדר קריית אליעזר חיפה - מחיר למשתכן

מספר חניה	מפלס	טיפוס חניה	מקורה	שטח חניה מ"ר
123A+124B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
125A+126B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	25.00
127A+128B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
129A+130B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	28.50
131A+132B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	28.00
133A+134B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	28.00
135A+136B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	28.50
137A+138B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
139A+140B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	25.00
141A+142B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
143A+144B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
145A+146B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	24.00
147A+148B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
149A+150B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
151A+152B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
153A+154B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
155A+156B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.50
157A+158B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	28.00
159	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
160	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
161A+162B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
163A+164B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
165A+166B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
167A+168B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.50
169A+170B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.50
171A+172B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
173A+174B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	27.00
175	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
176	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
177	חניון 1-	בודדת	מקורה	12.00
178	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
179	חניון 1-	בודדת	מקורה	14.00
180	חניון 1-	בודדת	מקורה	14.75
181	חניון 1-	בודדת	מקורה	16.00
182	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
183	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
184	חניון 1-	בודדת	מקורה	16.00
185	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
186	חניון 1-	בודדת	מקורה	13.50
187A+188B	חניון 1-	עוקבת	מקורה	30.00

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הרוכש

נספחים א', ב', ג', ד'