

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
- נברק -  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 22/07/20  
אין בבדיקה זו משום אישור לטטייה מהוראות  
כל דין ו/או הפקדון ו/או החוזה ובכל מקרה  
התנאים הקבועים במקדון הם המחייבים



דונה CROWN

פרויקט הכתר במורשת, מודיעין / אשד

## מפרט

לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973  
(תיקון התשס"ח-2008)

שם האתר: מודיעין מורשת – מתחם טורקז - 30

מגרשים מס': 311 312 313

בניינים: 181,182,183,184,185 186,187,188,198 190,191,192,193,194

בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה והמסומנים בצל  
אפשרויות בחירה וקבלת זיכוי על פריטים המוגדרים במפרט – על פי הקבוע בחוזה המכר ונספחיו  
ובהתאם להתקדמות הביצוע בפועל.

מהדורה 0  
15/07/2020

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973

(תיקון התשס"ח 2008)

נספח לחוזה

בין פלוני אלמוני (להלן "הרוכש או הקונה")  
לבין דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ (להלן "המוכרת או החברה")  
מתאריך 00 לחודש ספטמבר 0000  
א. פרטי זיהוי

- הישוב: מודיעין  
1.1 מס' הגוש: 80073 (5616 זמני) מס' החלקה: 15,16,20 (61 בחלק - זמני)  
1.2 לחלופין כאשר אין פרצילציה:  
תוכנית מפורטת 420-0241646 מגרשים 311-1,311-2,312-1,312-2,313-1,313-2,313-3  
2. בעל הקרקע: מדינת ישראל/רשות הפיתוח ע"י רשות מקרקעי ישראל.  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת  
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל  
2.2 תקופת החכירה 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 29.03.2017  
3. דירה מס' 00 קומה 00 בבניין 000  
4. בדירה: מבואה (במתחם פתוח) חדר דיור כולל פינת אוכל, 3 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, אזור שירות, חדר מקלחת, שירותי אורחים ומרפסת.  
אחר אין.  
5. שטח הדירה הוא 000 מ"ר המחושב 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 שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת.  
2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר ללא 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.  
ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).  
6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי (באם יוצמדו לדירה ע"פ הסכם):  
6.1 \*מרפסת/ות שמש בשטח 00 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה על פי חוק\*\*  
בשטח 00 מ"ר.  
6.2 חנייה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית בשטח 00 מ"ר (ראה תוכנית המצ"ב)  
6.3 מחסן דירתי בשטח 00 מ"ר (ראה תוכנית המצ"ב)  
6.4 מרתף דירתי בשטח אין  
6.5 גג מוצמד לדירה בשטח אין  
6.6 \*גינה חצר מוצמדת לדירה בשטח 000 מ"ר.  
6.7 שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי אין.  
\*באם מסומנת פרגולה/מצללה בתוכנית, השטח תחת הפרגולה/מצללה אינו נחשב כשטח מרפסת מקורה.  
\*\*סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), שנת תשנ"ב-1992, נוסח מלא ומעודכן.

### הערות לחישובי שטחים :

1. "מרפסת שמש (דירה)" – 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.
2. שטחו של מחסן הוא השטח 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 המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
5. יתכן, כי בחלק מהחניות, שטח החניה יכלול גם חלק מדרכה/גינון מוגבה

### 7. סטיות קבילות :

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

8. שם עורך הבקשה להיתר: נטליה ליפוביצקי (להלן האדריכל)  
טלפון: 08-6235163 פקס: 08-9573397 כתובת שד' רגר 28, באר שבע, מיקוד 84105.

דואר אלקטרוני: [n\\_liparch@012.net.il](mailto:n_liparch@012.net.il)

9. מהנדס אחראי לתכנון השלד: בוריס פלוטקין (להלן המהנדס)  
טלפון: 08-6416426 פקס: 08-6534047 כתובת: ניסן 26/4, אשקלון  
דואר אלקטרוני: [office@engineerbuild.net](mailto:office@engineerbuild.net)

### ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזורים

\* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף. כל שינוי בחזיתות או בשטחים ברכוש המשותף יהיה כפוף לאישור רשויות כדן. הרוכש אינו רשאי לשנות אלמנטים קונסטרוקטיביים של המבנה ולא רשאי לשנות קירות ו/או מחיצות בדירה שהוגדרו ע"י רשויות הג"א כקירות הדף, אלא כפוף לאישור הרשויות כדן.

- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

### 1. תיאור הבניין (תת מגרש)

1.1. בנין רב משפחתי

הבניין כחלק ממבנן. הבניינים ירשמו כבית/ים משותף/ים ו/או רב אגפיים, בכפוף להוראות רשם המקרקעין, הרשות והדין.

בבניינים 13 - 182,184,186,187,188 דירות למגורים בכל בנין, אין דירות שלא למגורים

בבניינים 12 - 190,191,192,193 דירות למגורים בכל בנין, אין דירות שלא למגורים

בבניינים 18 - 181,183 דירות למגורים בכל בנין, אין דירות שלא למגורים

בבניין 17 - 189 דירות למגורים בכל בנין, אין דירות שלא למגורים

בבניין 185 - 20 דירות למגורים בכל בנין, יש דירות שלא למגורים

בבניין 19 - 194 דירות למגורים בכל בנין, יש דירות שלא למגורים

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 194 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מאגר מים וחדר משאבות למגרש 313	חניה / מחסנים / (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	3	קומה 3-
	חניה/ מחסנים/ (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים וכל הנדרש.	-	2	קומה 2-
	חניה/ מחסנים/ (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית / מעברים וכל הנדרש.	-	1	קומה 1-
	מסחר / מגורים / מחסן / חדרי אשפה/ חדר עגלות/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	1 דופלקס	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/ קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
	מגורים / חללים כפולים למבואת כניסה ומסחר			קומה 1
4 קומות	מגורים/ מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית	4	--	קומות 2-5
	מגורים/ מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			10	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 185 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
מאגר מים וחדר משאבות למגרש 311	חניה/ מחסנים / (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	2	קומה 2-
	חניה/ מחסנים/ (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית / מעברים וכל הנדרש.	-	1	קומה 1-
	מסחר / מגורים / חדרי אשפה/ חדר עגלות/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	1	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/ קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
	מגורים / מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית / חללים כפולים למבואת כניסה ומסחר	1		קומה 1
4 קומות	מגורים/ מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית	4	--	קומות 2-5
	מגורים/ מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			9	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 182,184,186,187,188 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה/ מחסנים / (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים וכל הנדרש.	-	2	קומת מרתף 2-
בבניינים 184,186 - חדרי גרטור לחינוכים המשותפים בכל מגרש	חניה/ מחסנים / (מבואה) לובי קומתי לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	1	קומת מרתף 1-
מחסנים בבניינים 186,187,188	מגורים / חדר עגלות/ חדר אשפה / (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/ קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
5 קומות	מגורים/ מבואה קומתית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-5

מודיעין מורשת – מתחם 30 מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות  
דירת 5 חדרים טיפוסית

קומה 6	--	1	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית
סה"כ קומות למגורים	7		
סה"כ קומות בבניין	9		

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 190,191,192,193 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים וכל הנדרש.	-	2	קומת מרתף 2-
חדר גרטור לחניון המשותף מגרש 313	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	1	קומת מרתף 1-
	מגורים / מחסנים / חדר עגלות/ חדר אשפה/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
4 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-4
2 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומות 5-6
			7	סה"כ קומות למגורים
			9	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 181,183 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים וכל הנדרש.	-	2	קומת מרתף 2-
	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	1	קומת מרתף 1-
	מגורים / מחסנים / חדר עגלות/ חדר אשפה/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 1
4 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	3	--	קומות 2-5
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			9	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 189 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים וכל הנדרש.	-	2	קומת מרתף 2-
	חניה/ מחסנים / (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים / חדרי מערכות וכל הנדרש.	-	1	קומת מרתף 1-
	מגורים / מחסנים / חדר עגלות/ חדר אשפה/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	1	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין *

	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 1
4 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	3	--	קומות 2-5
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			9	סה"כ קומות בבניין

הערות לטבלאות:

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בניה

\*במקרה שיש שתי קומות כניסה לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר)).

**1.3. חדרי מדרגות :**

**מספר חדרי מדרגות בבניין: 1 לכל בניין אפיון חדר מדרגות: סגור / מוגן/מגיע לגג.**

**1.4. מעליות: יש, מספר מעליות 1 בכל בנין בניינים 185,194 – 1 מעלית נוספת למסחר**

**מספר תחנות לכל מעלית: 9 במעליות מסחר – 2 תחנות**

**בבניינים 185,194 – תחנה נוספת בקומת קרקע (לחדר אשפה).**

**מספר נוסעים לכל מעלית: 8 למעליות מסחר בניינים 185,194 : 11 נוסעים**

**מעלית שבת יש פיקוד שבת המאושר ע"י מכון "צמת" –**

הפעלת המעליות בבניין היא באחריות דיירי הבניין ומותנית בקבלתן מספק המעלית ע"י נציגות הדיירים, זאת לאחר התקשרות עם חברת החשמל לאספקת חשמל קבוע לחדרי המדרגות והזמנת קו טלפון ע"י הדיירים והפעלתו לצורך חיבור חייגן האזעקה של המעלית. כמו כן מותנית הפעלת המעליות בחתימת הסכם שירות בין נציגות הדיירים ובין חברת שירות מעליות המקובלת על נציגות הדיירים בנוסח המקובל אצל חברת השירות.

**1.5. עמדת שומר: אין**

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

- 2.1. שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס שיטת הבנייה: קונבנציונאלי (קירות חוץ – חצי מתועש – שיטת ברנוביץ').
- 2.2. רצפה ותקרה קומתיות: חומר בטון עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה; שיטת הבנייה קונבנציונלית; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004); חומר יריעות מבודדות על-פי דרישת יועץ אקוסטיקה עובי על-פי דרישת יועץ אקוסטיקה.
- 2.3. תקרת קומה עליונה: חומר בטון מזוין (לפרט): ושכבות איטום עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045); חומר פוליאוריתני מוקצף ו/או צמר סלעים/זכוכית; 2-5 ס"מ.
- 2.4. גג הבניין: חומר בטון מזוין ושכבות איטום עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר פוליאוריתני מוקצף ו/או צמר סלעים/זכוכית.
- 2.5. קירות חוץ: חומר בטון ו/או בלוק עובי על-פי תוכנית קונסטרוקציה ואדריכלות; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר פוליאוריתני מוקצף ו/או צמר סלעים/זכוכית; 2-5 ס"מ.
- 2.6. גימור קירות חוץ:
  - 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן מבוצע בשיטה חצי מתועשת (ברנוביץ'); החיפוי משולב עם חומרים אחרים;
  - 2.6.2. טיח חוץ: משולב עם חיפויים אחרים (אבן וכו'); ע"פ המצויין בהיתר.
  - 2.6.3. חיפוי אחר: לוחות מחומר מלאכותי ו/או אלומיניום לפי דרישות התב"ע והעיריה.
- 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר בטון ו/או בלוקי בטון עובי כ-20 ס"מ.
- 2.8. חדרי מדרגות:
  - 2.8.1. קירות מעטפת: חומר בטון מזוין ו/או בלוק בעובי כ-20 ס"מ
  - 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר שיפולים (פנלים) למדרגות ומשטחים כדוגמת ריצוף המשטחים + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. תקרה בחיפוי טיח וסיד סינטטי.
  - 2.8.3. מדרגות: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן ופסים מחוספסים נגד החלקה במיקום שנדרש ע"י יועץ נגישות; ריצוף משטחים: אבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו כנ"ל.
  - 2.8.4. מעקה: יש חומר מתכת;
  - 2.8.5. עלייה לגג: יש - חדר המדרגות עולה לגג.
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית:
  - גימור פנים: חומר קרמיקה עד לגובה משקופי הדלתות כ-2.10 מ' וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ו/או עד לתקרה מונמכת; צביעת תקרה בסיד סינטטי.
  - ריצוף: גרניט פורצלן.
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה (כניסה ראשית):
  - גימור קירות פנים: חומר קרמיקה; עד לגובה משקוף דלת הכניסה כ-2.10 מ' וחומר טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ו/או עד לתקרה מונמכת; צביעת תקרה בסיד סינטטי.
  - 2.10.1. ריצוף: גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
  - 2.10.2. דלת כניסה לבניין: יש; מידות וחומר רוחב כ-1.10 מ', גובה כ-2.10 מ' + חלקים קבועים. חומר -אלומיניום וזכוכית כמות 1 בכל בניין. כולל פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום + מחזיר שמן.
- 2.11. מרתף חניה: יש.
  - גימור קירות פנים מרתף: טיח פנים: לפי החלטת המוכר; חומר אחר: בטון + סיד סינטטי.
  - גימור רצפת מרתף חניה: בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.

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

#### 3.1. גובה הדירה:

- גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.5 מ'. למעט הנמכות מקומיות להעברת צנרת.
- גובה פרוזדור וחדרי שירות ורחצה: לא פחות מ-2.5 מ' או לא פחות מ-2.05 מ' לצורך העברת צנרת /או הנמכת תקרה.
- גובה חדרים על הגג: אין.
- גובה עליית גג למגורים: אין.
- גובה מרתף המשמש למגורים: אין.
- גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.
- גובה מחסן מוצמד – לא פחות מ-2.05 מ' תיתכן צנרת גלויה אופקית או אנכית

#### 3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה אין שינויים במחיצות ואין זיכוי למוצרי ריצוף וחיפוי

פירוט פירוט



תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרות	ריצוף	הערות
מבואה	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס, ע"פ החלטת החברה	טיח** בגמר בצבע אקרילי לבן לקירות ותקרה בגמר סיד סינטטי לבן.	קרמיקה מסוג פורצלן, 45X45, 60X60, 33X33 - לבחירת הקונה מתוך מבחר של 4 סדרות ושלושה גוונים מכל גודל (אחד בגוון ניטרלי). הבחירה תהיה לסוג/גוון אחד לכל החדרים בדירה. (למעט חדרי רחצה ומרפסת).	בכניסה לדירה
חדר דיוור	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
פרוזדור/מבואת חדרים	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
חדר שינה הורים וא. ארונות (אם יש)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
חדרי שינה	כני"ל	כני"ל	כני"ל	מספר חדרי שינה ע"פ תוכנית לא כולל ממ"ד
ממ"ד- חדר שינה	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	ע"פ דרישות פיקוד העורף. טיח** בגמר צבע אקרילי לבן לקירות, תקרה בסיד סינטטי	כני"ל	ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף פרוזדור/חדר שינה
מטבח	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס ע"פ החלטת החברה	טיח** בגמר צבע אקרילי לבן, תקרה בסיד סינטטי	כני"ל	פתוח
		קרמיקה (רגילה או פורצלן)		חיפוי קירות בגובה כ- 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון
בית שימוש נפרד (אם יש)	כני"ל	קרמיקה (רגילה או פורצלן) טיח** בגמר צבע אקרילי, לתקרות - סיד סינטטי לבן	כני"ל	הריצוף כהמשך לפרוזדור
		כני"ל		חיפוי קירות לגובה כ- 1.50 מ' וטיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה
חדר מקלחת (אם יש)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת כ- 2 מ' וטיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה
		כני"ל		קרמיקה מסוג פורצלן 33X33 4 גוונים לבחירה (נגד החלקה)
		כני"ל		
חדר אמבטיה	כני"ל	כני"ל	כני"ל	
מרפסת דיוור/אזור מרוצף ביציאה מחדר /אזור מרוצף ביציאה מאזור שירות/אזור מרוצף ביציאה ממטבח (אם יש)	כני"ל	אבן ו/או טיח** בגמר סיד סינטטי לבן	כני"ל	מרפסת מקורה /לא מקורה - ראה סעיף א/6.1
		תקרה(אם יש)- טיח + סיד סינטטי		
מרפסת אזור שירות	בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי ו/או בלוקי גבס ע"פ החלטת החברה	טיח** בגמר סיד סינטטי לבן	קרמיקה מסוג פורצלן לפי בחירת הקונה לחדרי הדירה או חדר האמבטיה לפי המיקום ע"פ תוכנית.	כהמשך ישיר מחדר האמבטיה או אחר ע"פ תוכנית.
מחסן מוצמד(אם יש) ע"פ הסכם	כני"ל	כני"ל	קרמיקה מסוג פורצלן ע"פ החלטת החברה ללא בחירה.	אם הוצמד ע"פ חוזה

הערות לטבלה מס' 2:

מודיעין מורשת – מתחם 30  
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות מוסמכות

דירת 5 חדרים טיפוסית

**\*ריצוף:** אריחי קרמיקה מסוג פורצלן סוג א', ממבחר שתציג החברה או הספק.  
**\*כל סוגי הריצוף המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 – התנגדות להחלקה.**

**\*חיפוי:** אריחי קרמיקה (רגילה ו/או פורצלן) במידות 25X33 או 30X60, לבחירת הקונה מתוך מבחר של 4 סדרות ושלושה גוונים מכל גודל (אחד בגוון ניטרלי)., סוג א', ממבחר שתציג החברה או הספק.

**\*שיפולים(פנלים)-** מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים ללא קיטום פינות(גרונג)

**\*הפרשי מפלסים (מונמד/גבוה)-** בספי דלתות כניסה לדירה, למרפסת דיור/יציאה לחצר יתכן סף מוגבה עד 20 ס"מ, לממ"ד, חדר רטוב/אזור שירות, למחסן – הכל לפי הנחיות יועצי הפרויקט ודרישות התקנות

**\*\* לצורך בידוד תרמי או אקוסטי לקירות חוץ או פנים וכן לצנרת העוברת בתחום הדירה – ייתכן ויבוצע חיפוי בגבס או שו"ע בגימור שפכטל וצבע**

פתיחת פתח

### 3.3. ארונות:

- 3.3.1. **ארון מטבח תחתון: תיאור** גוף סנדוויץ וגב הארון מעץ דיקט.  
**מידות:** 6.00 מ' (מדידה לאורך הקיר) כולל יח' מגירות ברוחב 60 ס"מ ויח' פינה עם גישה בדלת כ- 45 ס"מ ועם מדף קבוע עמוק באמצע לאחסון.  
**ציפוי חיצוני** פורמייקה, 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע נטרלי).  
**ציפוי פנימי** פורמייקה או מלמין בצבע לבן.  
**דלתות:** חומר וציפוי MDF או שווי"ע ופורמייקה + ידיות ממתכת.  
**מדפים:** חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה או מלמין.  
**משטח עבודה:** חומר קוורץ אבן קיסר או שווי"ע עומד בדרישות ת"י 4440 חלק 2 עובי כ- 20 מ"מ **מידות** לפי אורך מטבח תחתון. 3 גוונים לבחירה (אחד מהם בגוון נטרלי) ואפשרות בחירה עם קנט בחזית המשטח או ללא קנט.  
**מחיר לזיכוי בעד ארון** – ע"פ נספח זיכויים למפרט.
- 3.3.2. **ארון מטבח עליון: תיאור** גוף סנדוויץ בחלוקה לפי החלטת האדריכל.  
**מידות:** כ - 0.00 מ' (מדידה לאורך הקיר)  
**ציפוי חיצוני** פורמייקה בגוון שנבחר לארון תחתון **ציפוי פנימי** פורמייקה או מלמין בגוון לבן.  
**דלתות:** חומר וציפוי MDF ופורמייקה.  
**מדפים:** חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה או מלמין.  
**מחיר לזיכוי בעד ארון** (אם יש) - ע"פ נספח זיכויים למפרט.
- 3.3.3. **ארונות חדרי רחצה: תיאור** ארון מונח, גוף סנדוויץ, מבנה וחלוקה לפי דגם הארון וכיור אינטגרלי משולב במשטח מחרס.  
**מידות:** 80 ס"מ (מדידה לאורך הקיר) – 1 יח'.  
**ציפוי חיצוני** פורמייקה **ציפוי פנימי** פורמייקה או מלמין  
**דלתות:** חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה **מדפים:** חומר וציפוי סנדוויץ ופורמייקה או מלמין  
**מחיר לזיכוי בעד ארון** ע"פ נספח זיכויים למפרט  
**\*הזיכוי בעד הארון כולל זיכוי עבור המשטח והכיור האינטגרלי.**
- 3.3.4. **ארונות אחרים:** אין

**מתקנים לתליית כביסה:**  
**מתקן לתליית כביסה:** יש לפי המסומן בתוכנית **תיאור** 2 זרועות ממתכת מגולוונת, גליליות ו- 5 חבלים מפלסטיק **מידות** כ- 160 ס"מ אורך;  
**מסתור כביסה:** באם מסומן בתוכנית; **תאור** לפי תכנון האדריכל **חומר:** אלומיניום או שווי"ע בהתאם לתקן 5100; **מידות:** לפי תוכנית האדריכל.

### 3.3 הערות לסעיף 3.3

#### ארון מטבח-

**\*מידת אורך הארון כוללת חלל עבור מכשירים חשמליים, במידה וקיימים, כוללים אלו במידות הארון.**

**\*ארונות המטבח כפי שמוצגים בתכנית המכר רלוונטים למיקומם ביחס לדירה בלבד. ייתכנו שינויים בחלוקת הארונות לרבות מיקום כיור והכנה לכיריים שיהיה לפי החלטת החברה ובתאום עם חברת המטבחים ולא פחות מהאורך הקבוע במפרט המחייב מהדורה 10.**

תריסים				חלונות			דלתות		
פתחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידות	פתחה	חומר	כמות ומידות	פתחה	חומר	כמות ומידות
-	-	-	-	-	-	-	P1	M	1 כ-210*95
גלילה חשמלית + פתיחה ידנית	אלומי <sup>1</sup>	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-220*245	-	-	-	P2	A1+ הכנה לרשת	1 כ-220*245 ויטרינה
גלילה	אלומי <sup>1</sup>	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-115*135	P2	A1+ הכנה לרשת	1 כ-115*135	P1	W1	1 כ-205*80
גלילה	אלומי <sup>1</sup>	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-115*115	P2	A1+ הכנה לרשת	1 כ-115*115	P1	W1	1 כ-205*80
גלילה	אלומי <sup>1</sup>	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-115*135	P2	A1+ הכנה לרשת	1 כ-115*135	P1	W1	1 כ-205*80
חלון הדף נגרר			1 כ-100*100	P2	A	1 כ-100*100	P1	M	1 כ-200*70
הזזה	אלומי <sup>1</sup> רפפה	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-100*100						
-	-	-	-	P2	A+ הכנה לרשת	1 כ-115*135	-	-	-
-	-	-	-	קיפ	A	1 כ-55*90	P1	W2	1 כ-205*70
-	-	-	-	אורור מאולץ			P1	W2	1 כ-205*80
-	-	-	-	P2	A+ הכנה לרשת	1 כ-100*150	P1	W1	1 כ-205*80
-	-	-	-	אורור מאולץ			P1	W2	1 כ-205*70
תריס רפפה בדלת או בנפרד, או שחרור עשן מעל תקרה – ע"פ תכנון				-	-	-	P1	M	1 כ-205*80

3.4. טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה –

**מקרא לטבלה**

**הערות לטבלה מס' 3:**

<sup>1</sup> פח אלומיניום עם מילוי פוליאוריטן מוקצף  
ייתכן ויחולו שינויים במידות ו/או בחומר ו/או באופן פתיחה של פרטים לפי קביעת האדריכל ובכפוף להוראות הדין והתקן.  
מידות המצוינות הינן מידות פתח בנייה.  
לדלת "פתיחה" מאלומיניום – מסגרת מסביב, כולל סף תחתון בולט מהריצוף.  
במשקוף דלת ממ"ד- הכנה דו צדדית להתקנת דלת עץ פנימית  
יתכן ושולי כנפי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 3 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג אויר.

- P1 - פתיחה רגילה, כיוון לפי תשריט.
- P2 - נגרר כנף על כנף.
- P3 - חלון דריי-קיפ, כיוון לפי תשריט.
- A - אלומיניום בצבע עפ"י קביעת האדריכל, מזוגג.
- A1 - אלומיניום בצבע עפ"י קביעת האדריכל, זיגוג כפול (בידודית).
- M - מתכת, בדלת כניסה ראשית לדירה + מנעול בטחון, עינית וסגר בטחון פנימי.
- W1 - דלת עץ במילוי פלקסבורד או דלת פולימר בציפוי למינציה או שווי"ע. 3 גוונים לבחירה (אחד מהם לבן).
- W2 - דלת עץ במילוי פלקסבורד או דלת פולימר בציפוי למינציה או שווי"ע + מנעול תפוס/פנוי + צאור.

חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית לפחות בעובי מינימלי של 4 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם לפי תכנון. החלונות והרכיבים יהיו בעלי תו תקן ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, דינות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-5 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.  
כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פיפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.  
גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיעות מתכת משני הצדדים;  
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

**3.5. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים**

מחיר לזיכוי ברזים וסוללות – ע"פ נספח זיכויים למפרט (לסוללות אינטרפופ אין זיכוי).

מתקן/מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	מדרגות אזור שירות	אחר
מידות (בס"מ)	1 בודדת כ-40*60 או כפולה כ-80*46 לבחירת הקונה					
סוג	נירוסטה או אקרילי (סילי קוורץ) או גרניט בהתקנה שטוחה או חרס בהתקנה תחתונה לבחירת הקונה					
מידות (בס"מ)			1 כ-40*50 כיוור אינטגרלי במשטח כגודל הארון			
סוג			חרס			
מידות				1 כ-20*40		
סוג				חרס		
מידות (בס"מ)		1 כ-35*65 לפי יצרן	1 כ-35*65 לפי יצרן	1 כ-35*65 לפי יצרן		
סוג		חרס מונובלוק, מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק, מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי	חרס מונובלוק, מושב פלסטי קשיח ומיכל הדחה חרס דו כמותי		
מידות (בס"מ)		1 70*170	1 בשטח מיני 0.65 מ"ר ורוחב מיני 70 ס"מ			
סוג		אמבט אקרילי	שיפועים בריצוף בגמר העומד בת"י 2279 עם שיפועים לניקוז			
תוצרת ודגם	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידיית אחת) פרח ארוך בציפוי ניקל עם חסכס.	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידיית אחת) פרח בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שו"ע	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידיית אחת) פרח בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שו"ע	1 ברז מים קרים בלבד סוג פרח בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שו"ע		
סוג		1 סוללה למים קרים/חמים סוג - מיקס חיצונית על הקיר/ידיית אחת בציפוי ניקל עם פיית מילוי, צינור שרשורי וראש מקלחת כולל חסכס (טלפון) נייד עם מתלה לקיר				
סוג		אין.	יש אפשרות בחירה זרוע מהקיר 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ במקום ראש מקלחת נייד על מוט.			
סוג			1 סוללה למים קרים/חמים סוג אינטרפופ 3 דרך- מיקס מהקיר/ידיית אחת בציפוי ניקל עם צינור שרשורי וראש מקלחת כולל חסכס (טלפון) נייד על מוט כ- 60 ס"מ			
					√	
					√	

מתקן/מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	מדרגות אזור שירות	אחר
נגה לחיבור מדיח כלים	צמוד לכיור					
ודת גז לבישול	√					
ודת גז לחימום						אין

**הערות לטבלה מס' 4**

הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: מים קרים, מים חמים וחיבור לקו דלוחין או שפכים ונק' חשמל  
 הכנה למייבש כביסה כוללת: נק' חשמל + שרוול בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה  
 הכנה למדיח כלים כוללת: נק' חשמל מתחת לכיור+ברז ניל משולב עם ברז מים קרים לסוללת כיור וחיבור דלוחין לסיפון הכיור.  
 נק' חשמל לעיל כלולות בטבלה 5 להלן.  
 התקנת קבועות סניטריות כוללת: חיבור לאספקת מים ולביוור  
 כל המידות – מידות חוץ (ברוטו)

- 3.5.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:**  
 יתכן מחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה  
 נק' ניקוז הכנה למזגן מיני מרכזי לפי סעיף 4.3 להלן.
- 3.5.2 **מים חמים: מערכת סולרית: יש דוד בקיבולת: 150 ליטר עם גיבוי חשמלי;  
 דוד חשמלי: --**  
**מיקום הדוד:** ע"פ תוכנית במסגרת כביסה או על הגג או בארון מערכות בלובי קומתי;  
**מערכת:** מאולצת עם מחליפי חום בתוך הדוד  
**קולטי שמש משותפים:** על הגג.
- 3.5.3 **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיורי רחצה למעט כיור בשרותי אורחים (אם יש) בחדר אמבטיה ומקלחת, אמבטיה, מקלחת והכנה למכונת כביסה.
- 3.5.4 **ברז גינה:** יש לדירות גן בלבד.
- 3.5.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.5.6 **חומר הצינורות:** מים חמים וקרים פלסטי (כגון SP, פולירול, מולטיגול, פקסגול או שווה ערך לפי החלטת החברה) **דלוחין פלסטי שפכים פלסטי**
- 3.5.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ואו בחדרים:** יש
- 3.5.8 **הכנה למונה גז בדירה:** יש

**3.6. טבלה מס' 5 – מתקני השמל**

מחיר לזיכוי ב"ית או נקי מאור – ע"פ נספח זיכויים למפרט

מיקום/תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה	בית תקע על מעגל מאור	בית תקע על מעגל משותף כח	נקודת מאור הדלקה כפולה	בית תקע על מעגל נפרד	בית תקע עם דרגת הגנה IP44	נקודת טלויזיה או טל"כ <sup>1</sup>	נקודת הכנה למחשב <sup>2</sup>	נקודת טלפון חוץ	נקודת טלפון פנים - אינטרקום	אחר - הערות
מבואה	1		1						1		
חדר דיור			3	1	1				1		תריס חשמלי
חדר שינה הורים (אם יש)	1 <sup>3</sup>		4 (2 ליד המיטה)		1		1	1	1		
חדרי שינה	1		3		1		1	1			
ממ"ד	1 רגיל לפי פקע"ר		3		1		1	1			
פינת אוכל	1		1								
מטבח	1		4		2+1 <sup>4</sup>						
פרוזדור	1 <sup>3</sup>	1									
חדר אמבטיה	1 (מוגן)					1					+הכנה לתנור חימום <sup>5</sup>
חדר מקלחת (אם יש)	1 (מוגן)					1					+הכנה לתנור חימום <sup>5</sup>
בית שימוש נפרד (אם יש)	1										
חדר איזור ארוניות (אם יש)	1										
מרתפת אזור שירות	1				2						
מחסן (באם מוצמד לדירה ע"פ הסכם)	1 (מוגן)										הזנה תהיה מלוח ציבורי
מרתפת דיור/חצר	1 (מוגן)		1 (מוגן)								

**הערות לטבלה מס' 5**

- 1- הכנה בלבד לקליטת שידורי חובה ו/או שידורי לוין ו/או כבלים.
  - כל התשלומים לחב' הטלוויזיה עבור חיבור, ממיר/ממירים יבוצעו ע"י הדייר ישירות לחברות הטלוויזיה וספקי הציוד.
  - 2- הכנה בלבד לנק' תקשורת מחשבים (צנרת מריכוז תקשורת, חוט וחוט משיכה, קופסה וכיסוי).
  - 3- מפקס מחליף - בפרוזדור + נקי מאור נוספת ומפקס מחליף ככל שאורכו מעל 3 מ' או יש בו פניית "ר".
  - 4- שקע תלת פזי לכיריים.
  - 5- הכנה לתנור חימום כולל מפקס מחוץ לחדר הרחצה וח"ק על מעגל נפרד.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפקס נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;  
 "בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות;  
 "בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות;  
 "נקודת מאור" - נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפקס הפעלה (ללא כיסוי);

- 3.6.1 **חדר מדרגות : בכל קומה נקודות מאור 1 גופי מאור 2 לחצני הדלקת אור 1:** לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות בלובי קומתי יש.
- 3.6.2 **טלפון חוץ :** הכנת צינורות בדירה ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)
- 3.6.3 **פעמון :** בדלת הכניסה סוג לחצן צליל זמזם.
- 3.6.4 **מפסקי זרם :** סוג 55 תקני תוצרת וויסבורד או שוו"ע.
- 3.6.5 **לוח חשמל בתוך הדירה :** יש : מיקום ע"פ תוכנית. כולל סגירה ומקום פנוי בגודל 6 מודולים לפחות.
- 3.6.6 **נקודת חשמל לדוד שמש חימום מים עם גיבוי חשמלי :** יש.
- 3.6.7 **גודל חיבור דירתי :** תלת פאזי 25X3 אמפר.
- 3.6.8 **מערכת אינטרקום :** יש מיקום בין הכניסה הראשית לבניין לבין הכניסה לדירה וחדר הורים.
- 3.6.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור :** אין
- 3.6.10 **מתקנים אחרים :**
  - ונטה באם נדרש לפי החוק.
  - מסנן בממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף

מערכת ניטור ובקרת צריכת חשמל דירתיית בהתאם לדרישות המפרט המחייב של משהב"ש. שיעון קוצב זמן להפעלת דוד חימום מים. נקי תלת פאזי "פקט" במיקום מעבה מזגן לפי סעיף 4.3 להלן. מנעול חשמלי בדלת כניסה ראשית לבניין (פתיחה ע"י אינטרקום). מספר בית מואר מחוץ לבניין במיקום ועיצוב לפי דרישת הרשות המקומית. נקי מאור קבועה בלובי קומתי עם חיבור לשעון שבת בלוח ציבורי. ארון תקשורת (כולל טלפוניה וטלוויזיה) דירתי כולל ח"ק בתוכו, מתחת ללוח חשמל.

4. מתקני קירור/חימום בדירה :

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין הספק: --
- 4.2 מזגן מפוצל : אין מיקום : בממ"ד הספק: -- יש הכנה בלבד כולל חיבור לניקוז ושרוול אטום להעברת עתידית של צנרת גז וחשמל ע"י הרוכש.
- 4.3 מזגן דירתי(מיני מרכזי) : אין/ יש הכנות בלבד לפי פירוט להלן, מיקום : מעבה ומאייד עתידיים - לפי תוכנית הספק: -- (הכנות בלבד כוללות : ניקוז מים למחסום רצפה או לניקוז מסתור כביסה ממיקום מאייד ע"פ תוכנית, שרוול ריק לפיקוד קיר, צנרת נחושת לגז ופיקוד חשמל "צמה" בין מיקום מאייד ע"פ תוכנית למיקום מעבה ע"פ תוכנית ונקודת חשמל תלת פאזי "פקט" במיקום מעבה ע"פ תוכנית). מוצא ה"צמה" מתחת לתקרה בקרבת מיקום המאייד יכלול הסתרה זמנית באמצעות לוח גבס.
- 4.4 תנור חימום הפועל בגז : אין.
- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל : הכנות בלבד בחדר אמבטיה ומקלחת (אם יש).
- 4.6 רדיאטורים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.
- 4.7 קונוקטורים חשמליים : בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ובית שימוש : אין.
- 4.8 חימום תת-רצפתי : אין.
- 4.9 מתקנים אחרים : אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : אין (יש במחסנים בלבד)
- 5.2 מערכת גלאי עשן : אין, יש גלאי עצמאי בדירה.
- 5.3 מטף 3 ק"ג אבקה ע"פ הנחיות כיבוי אש

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חנייה :

- 6.1.1 סך הכול מקומות חנייה : (לכל המגרשים) 395 מתוכן כולן חניות בתחום המגרשים אין חניות מחוץ למגרש; כל החניות במרתפי חנייה, מספר מרתפי חנייה - 2. בבניין 194 ± מפלס חניה למסחר. אין חניות במקום אחר (לפרט) : --
- 6.1.2 חנייה לנכים יש, מספר סה"כ 11 בכל המגרשים, כלול בסך החניות, מיקום לפי תוכנית.
- 6.1.3 גמר פני החנייה : בטון מוחלק ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחנייה מהכביש : יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : 00 צמודות לדירה; מיקום : בתחום המגרש (על-פי סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2 פיתוח המגרש :
- 6.2.1 שבילים : לפי תוכנית פיתוח מצורפת לחוזה. חומר גמר : אבנים משתלבות
- 6.2.2 משטחים מרוצפים : יש; חומר גמר : אבנים משתלבות. ככל שיש חניה עילית, תותקן בה מערכת תאורה מלוח ציבורי משותף.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש לפי תוכנית פיתוח מצורפת לחוזה. עם גינון חסכוני במים בהתאם להנחית משרד החקלאות (על-פי סימון בתוכנית המצ"ב).
- 6.2.4 רשת השקיה : יש בעלת ראש השקיה ממוחשב (ברכוש המשותף בלבד).
- 6.2.5 גינה חצר צמודה לדירה : יש/אין. יציאה לגינה לחצר מחדר : אין.
- 6.2.6 פירוט מערכות בגינה בחצר הצמודה אין
- 6.2.7 משטח מרוצף בגינה בחצר הדירתיית : יש/אין שטח 00 מ"ר (ע"פ סימון בתוכנית המצ"ב). באם יש – שטח הריצוף בחצר הצמודה לדירה לא יפחת מ- 7 מ"ר.
- 6.2.8 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : חומר בטון בחיפוי אבן ו/או טיח ו/או מעקה מתכת בגובה ממוצע של משתנה על-פי תוכנית מתכנן הנוף.
- 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת : אין חומר אין.



## 7. מערכות משותפות:

### 7.1. מערכת גז:

- 7.1.1. גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי על פי דרישת הרשויות.
- 7.1.2. צנרת גז ממכלל גז-מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש.
- 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש.
- 7.2. סידורים לכיבוי אש:
  - 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: אין.
  - 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: אין.
  - 7.2.3. מערכות כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): ע"פ דרישות כיבוי אש
  - 7.2.4. גלאי עשן: אין (ייתכן ויש מערכת לחצנים וצופרים קומתית אם נדרש ע"י כיבוי אש)
- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חנייה: יש
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: לפי תקן 816 בעלות חזית אלומיניום מיקום ע"פ תוכנית בקרבת דלת כניסה ראשית לבניין.
- 7.6. מתקנים אחרים: השקיה ותאורה ציבורית, מתקני אשפה, מתקני כיבוי אש, חדרי מכונות, מעלית, וכל מתקן נוסף לפי צרכים והחלטות המוכר.

## 8. חיבור מבנה למערכות תשתית:

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים צינודי משותף לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
- 8.2. חיבור לביוב מרכזי: יש
- 8.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל, כולל חיבור הדירה לרשת; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון.
- 8.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש הכנה לחיבור של טלוויזיה בכבלים וטלוויזיה לוויינית; לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים. לפי הוראות התוכנית והנחיות הרשות המקומית, ובביצוע הרשות המקומית/ משהב"ש/ חברה מפתחת.
- 8.7. פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבנייה.

## 9. רכוש משותף:

### 9.1. תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1. סך הכול מקומות חנייה משותפים: אין.
- 9.1.2. קומה מפולשת: אין; מספר קומות מפולשות: --.
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין
- 9.1.4. מיקום המחסן אין
- 9.1.4. מבואה (לובי) בקומת הכניסה: יש.
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6. חדר מדרגות:
- 9.1.7. פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 1 בכל בנין
- 9.1.8. גג – לרבות החלק התפוס על-ידי מתקנים על הגג.
- 9.1.9. ממ"ק: כמות אין מיקום -- שטח --
- 9.1.10. חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11. מתקנים על הגג (אם יש): מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה לקליטת שידורי טלוויזיה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים; מעבי מזגנים, מאגר מים, חדר משאבות, משאבות סחרור אם נדרשים וכל מתקן שתדרוש רשות מוסמכת על-פי כל דין.
- 9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13. מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף(אם יש): לובי כניסה, חדר עגלות, מועדון דיירים, לובאים קומתיים, רחבות, מעברים בבנין ובחניה, איזורי גינון משותפים, מעלית, חדר מדרגות, מיסעות גישה לחניות, צובר גז, מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל, מתקני כיבוי אש, קולטי שמש, חדר גנרטור משותף לכל המגרש וכל החללים והמערכות המשותפות כמסומן בתוכניות המכר. וכן כל מתקן הנועד לשרת את כלל הבניין ולא סומן כך בתוכנית המכר לשיקול דעת החברה.

פרויקט

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (אם יש):

- 9.2.1 חדרי מדרגות
  - 9.2.2 קומה טכנית
  - 9.2.3 גישה לחנייה משותפת
  - 9.2.4 לובי בקומת הכניסה
  - 9.2.5 לובי קומתי
  - 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים על הגג
  - 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות
  - 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
  - 9.2.9 חלק הגג התפוס על-ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, ומערכות טכניות כמפורט בסעיף 9.1.11).
  - 9.2.10 מעליות
  - 9.2.11 ממ"ק/מקלט
  - 9.2.12 חלק אחר: מתקני כיבוי אש, מאגר מים, חדר משאבות, חדר אשפה, חדרים טכניים.
- 9.3 בית משותף

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחס 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 השתתפות 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 מכר דירות;
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה מכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: בהתאם להוראות חוק המקרקעין (להלן- החוק). בכפוף לזכויות המוכר לשנות את החלוקה לפי שיקול דעתו בהתאם להוראות החוזה.
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית: בהתאם להוראות החוק.
- 9.6 שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף והשירותים המחויבים בקשר אליו: בהתאם להוראות התקנון המוסכם ובאין קביעה בו – בהתאם להוראות החוק.

9.7 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף: בהתאם להוראות החוזה, עפ"י שיקול דעתו הסביר של המוכר: חצרות / גינות שאינן מיועדות לשימוש כלל בעלי הדירות; שבילי גישה לדירות; גגות (בכפוף לאמור בפסקה 9.2.9 לעיל); חניות; משטחים; מחסנים; מיקום שילוט למסחר ע"פ אישור הרשויות; בבתים / קוטג'ים בבנייה נמוכה או טורית – (גם) הקירות החיצוניים.

תשומת הלב מופנית להוראות החוזה לעניין זכויות בנייה.

**דונה**

חברה להנדסה ובנין בע"מ

ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגויות בעלי הדירות  
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות ושהינם חלק בלתי נפרד ממפרט זה.  
נספח ג' – נספח זיכויים

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

- 10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
  - 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
  - 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 10.1.5 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. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
  - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית 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 אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
  - (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.

### נספח ב' - הערות כלליות ואזהרות

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקנות, התקן הישראלי אם יש כזה, התקנים למועד קבלת היתר הבניה.
2. המידות המתוארות במפרט ובתכניות הן מידות בניה (ברוטו) מקיר מקיר בניה לקיר בניה. המדידה נעשית מבלוק לבלוק או לקיר בטון או לעמוד בטון, לפי העניין, ולא מטיח לטיח ו/או לכל ציפוי אחר.
3. התכניות המחייבות את המוכר הן תכניות המכר. במידה ויתקבלו מאדריכל הפרויקט או מגורם אחר תכניות עבודה או כל תכנית אחרת לצורך שינויים שמבצע הדייר או האדריכל מטעמו - תכניות אלה לא יחייבו את המוכר.
4. הכנה לאספקת גז: מערכת הגז המרכזית המשרתת את הדירה תוקם בידי חברת הגז שתבחר ע"י המוכרת. ע"מ להסדיר את אספקת הגז על הדייר לפנות לחב' יהגו בסמוך למועד האכלוס.
5. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש.
6. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לאישור הרשויות.
7. סוג א' - לפי סיווג היצרן.
8. החברה תהיה זכאית להתקין בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, ובמקרה כאמור ובכפיפה להוראות כל דין, תהיה החברה פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית.
9. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
10. 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.
11. בחצרות/ גינות צמודות יתכנו הפרשי גבהים ע"פ תוכנית
12. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ושל הבניין הנוסף ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון חצרות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. בעלי דירות הגן יותירו את הגישה לשוחות נוחה ופנויה.
13. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות איטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
14. קורות או חלקי תקרות העוברות מעל מרפסות, יתכן וירדו עד לגובה של כ- 2.20 מ' מפני ריצוף.
15. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית למערכות שונות של ביוב, איורור, ניקוז וכו', במחסנים ובשטחים ציבוריים מעבר למסומן בתוכנית, ובגבהים שונים.
16. הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייבו בליטות דמוי עמודים או קורות או "ספסלים" בסמוך לקירות ותקרה ובסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
17. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
18. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים את כלל הבניין.
19. בחלון חילוץ קומתי, אם קיים בדירה, אין להתקין סורג קבוע, אלא על פי כל הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 – ודרישות הרשויות.
20. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
21. הקונה מצהיר שהוסבר שחל עליו איסור מוחלט לבצע שינויים ביעוד חדרים ו/או במהלכי צנרת ו/או הריסה ו/או שינויים בשכבות הריצוף ו/או הבניה ו/או התקנת מערכות שקועים בתוך קירות הפרדה בין דירות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהם לגרום לכך שייגרמו מטרדי רעש ורעידות לדירות שכנות, באופן שתהיה חריגה מעל רמות הרעש המותרים בתקנים ובתקנות ולמוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות שיהיו בגין פעולות ושינויים אלו.
22. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים), אם תדרש.
23. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות התקן כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

24. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
25. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
26. במבנה ובחלקיו השונים יותקנו מערכות אלקטרו מכאניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
27. מיקום צובר גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
28. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
29. על מנת למנוע מפגע אקוסטי יש צורך להתקין יחידות עיבוי למיזוג אויר שקטות שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 62 דב. בי. איי. במרחק של 1.0 מ' מיחידת העיבוי.
30. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרו מכאניות, ביוב ומים יעשה רק ע"י בעלי מקצוע, ובאם נדרש, רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139, (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
31. למען הסר ספק, במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שבסעיף מסעיפי המפרט מאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו. לרוכש לא תהיה כל טענה בעקבות בחירת הקבלן למניעת ספק יודגש, כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטח זה.
32. מוסכם ומוצהר בזה, שתשמנה זיקות הנאה ו/או זכויות מעבר בתקנון של כל רוכשי ו/או בעלי הדירות במקרקעין למעבר וגישה (שימוש) למתקנים ו/או לשטחים שבתחום המקרקעין ובתחום המקרקעין הגובלים ו/או הסמוכים, לפי דרישת הרשויות המוסמכות והחברה.
33. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות המכרז, תגברנה הוראות המכרז למעט סעיפים המיטיבים עם הרוכש.

**דונה**  
 חברה להנדסה ובנין בע"מ  
 ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

**נספח ג' – זיכויים לפריטים מהמפרט.**

- ימולא ויחתם בעת בחירת מוצרי גמר הניתנים לבחירה ע"פ המפרט.
- זיכויים לבקשת הקונה יחשבו כשינוי מוסכם בין הצדדים לשינוי האמור במפרט המכר ופריטים שהתבקש לגביהם זיכוי לא יסופקו או יבוצעו.
- אם לא ימולא ויחתם הטופס – הדירה תבנה לפי האמור במפרט המכר ללא שינויים.
- מחירי הזיכויים כוללים מע"מ.
- הזיכוי יקוזז מתשלום אחרון עבור רכישת הדירה לפי ההסכם בסכום נומינלי ללא כל הצמדה למדד.
- ניתן להזדכות עד מקסימום 5 נק' חיבורי קיר (שקעים), טלפון ומאור סה"כ

תיאור / פריט הזיכוי	יחידה	מחיר	כמות לזיכוי	סה"כ
זיכוי לכלל ארונות המטבח (תחתון ועליון כולל משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח) לפי הפריטים השונים במפרט המכר.	קומפי' לדירת 4.5 חד' ומעלה	₪ 6,000		
כנ"ל	קומפי' לדירת 3-4 חד'	₪ 5,000		
זיכוי לארון כיור חדר אמבטיה (כולל הארון, כיור אינטגרלי ומשטח)	קומפי'	₪ 450		
זיכוי לסוללה (ברז) לכיור מטבח (אם לא נדרש זיכוי לארון מטבח קומפי')	יח'	₪ 150		
זיכוי לסוללה (ברז) לכיור חדר רחצה	יח'	₪ 140		
זיכוי לברז לכיור נטילת ידיים	יח'	₪ 90		
זיכוי לסוללת אמבטיה כולל צינור גמיש, מזלף ומתלה למזלף	יח'	₪ 150		
זיכוי לאינטרפון 3 דרך למקלחת – במקרה של זיכוי- יהיה גמר צנרת בקיר ללא חיבורים ולא יבוצע חיפוי קיר מסביב למקום התקנת האינטרפון בעתיד. התקנת האינטרפון ע"י הדייר כולל השלמת חיפוי (עם אריחים שיוספקו לדייר במסירת הדירה) ע"י הדייר באחריותו המלאה להתקנה ולהשלמה קומפי' כולל איטום קטע הקיר הרלוונטי.	יח'	₪ 110		
זיכוי לנקי' מאור (כולל מפסק ובית מנורה)	יח' קומפי'	₪ 75		
זיכוי לחיבור קיר (שקע חשמל)	יח'	₪ 75		
זיכוי נקי' טלפון – ניתן רק בתנאי שיש יותר משלוש נקי' תקשורת בחדר.	יח'	₪ 75		
	סה"כ			

**דונה**  
חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

**דונה**  
חברה להנדסה ובנין בע"מ  
ח.פ. 51-1543886