



דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

# דונה CROWN

פרויקט הכתר במורשת, מודיעין **אמטבן**

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
-נבדק-  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 21/02/21  
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד.  
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מתוראות כל דין ואו הסכרו  
ובכל מקרה התנאים חקבועים במכרו הם המחייבים

אשד-טל אסף  
ניהול פרויקטים בע"מ  
21.02.2021  
נבדק

## מפרט

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

שם האתר: מודיעין מורשת – מתחם חושן - 5

מגרשים מס': 109 122

בניינים: 551,552 553,554,555,556,557,558,559

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  
25/10/2020

## "מפרט מכר"

לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973

(תיקון התשס"ח 2008)

נספח לחוזה

בין פלוני אלמוני לבין דונה חברת להנדסה ובנין בע"מ

(להלן "הרוכש או הקונה")

(להלן "המוכרת או החברה")

מתאריך 00 לחודש ספטמבר 0000

א. פרטי זיהוי

1. הישוב: מודיעין

1.1. מס' הגוש: 80072 (5616 זמני) מס' החלקה: 63,71 (61 בחלק - זמני)

1.2. לחלופין כאשר אין פרצילציה:

תוכנית מפורטת 420-0241646 מגרשים 109-1,109-2,109-3,122

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.

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 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 החוף 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 הרחוב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה חצר כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה 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:** פרגר לוי אדריכלים (להלן **האדריכל**)  
**טלפון:** 09-8866097 **פקס:** 09-9566377 **כתובת:** רחוב ירושלים 46, כפר סבא.  
**דואר אלקטרוני** [yosi.pl.arch@gmail.com](mailto:yosi.pl.arch@gmail.com)
9. **מהנדס אחראי לתכנון השלד:** בוריס פלוטקין (להלן **המהנדס**)  
**טלפון:** 08-6416426 **פקס:** 08-6534047 **כתובת:** ניסן 26/4, אשקלון  
**דואר אלקטרוני**

**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.**

**בבניין 551 - 14 דירות למגורים, אין דירות שלא למגורים**

**בבניין 552 - 13 דירות למגורים, אין דירות שלא למגורים**

**בבניין 555 - 10 דירות למגורים, אין דירות שלא למגורים**

**בבניין 556 - 12 דירות למגורים, אין דירות שלא למגורים**

**בבניינים 553, 554, 557, 558, 559 – 9 דירות למגורים בכל בנין, אין דירות שלא למגורים**

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 556 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 קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית / חדרי מערכות / מעברים וכל הנדרש.	-	1	קומה 1-
	מגורים / חדר אשפה/ חדר עגלות/ (מבואה) לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	1	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקה* - הכניסה הקובעת לבנין*
5 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-5
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 6
			7	סה"כ קומות למגורים
			8	סה"כ קומות בבניין

פרויקט

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

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 557,558,559 וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות למגורים בקומה	קומות מתחת למפלס קומת כניסה עליונה	כינוי או תיאור קומה
חדר גרטור למגרש 109	חניה/ מחסנים/ (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות/חדר מדרגות ופיר מעלית/ חדרי מערכות/ מעברים וכל הנדרש.	-	1	קומה 1-
	מגורים / חדר אשפה/ חדר עגלות/ (מבואה)לובי כניסה ראשית לרבות פירי/ גומחות תשתיות / חדר מדרגות ופיר מעלית.	2	קומת כניסה ראשית	קומת כניסה/קרקע* - הכניסה הקובעת לבנין*
3 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-3
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 4
			5	סה"כ קומות למגורים
			6	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניינים 553,554 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 109	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 וכל הנדרש.	-	1	קומת מרתף 1-
	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*
3 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-3
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 4
			5	סה"כ קומות למגורים
			7	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 555 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/ (מבואה)לובי קומתי לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית/ מעברים/ חדרי מערכות וכל הנדרש.	1	1	קומת מרתף 1-
	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*
3 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-3
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות /חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 4
			5	סה"כ קומות למגורים
			7	סה"כ קומות בבניין

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

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 552 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-
חדר גנטור, מאגר מים וחדר משאבות למגרש 122	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
5 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/ חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-5
2 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/ חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומות 6-7
			8	סה"כ קומות למגורים
			10	סה"כ קומות בבניין

1.2. טבלה מס' 1- פירוט הקומות בבניין 551 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 / מחסן/ 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
6 קומות	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/ חדר מדרגות ופיר מעלית	2	--	קומות 1-6
	מגורים/מבואה קומתית לרבות פירי/גומחות תשתיות/ חדר מדרגות ופיר מעלית	1	--	קומה 7
			8	סה"כ קומות למגורים
			10	סה"כ קומות בבניין

הערות לטבלאות:

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר בניה  
\*במקרה שיש שתי קומות כניסה לבנין, יש לציין איזו מהכניסות היא כניסה קובעת לבנין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר).

1.3. חדרי מדרגות :

מספר חדרי מדרגות בבנין: 1 לכל בנין אפיון חדר מדרגות : סגור / מוגן/מגיע לגג.

1.4. מעליות: יש, מספר מעליות 1 בכל בנין

מספר תחנות לכל מעלית: בניינים 551,552 - 10 תחנות, בניינים 553,554,555 - 7 תחנות,

בניין 556 - 8 תחנות, בניינים 557,558,559 - 6 תחנות,

מספר נוסעים לכל מעלית: 8

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

הפעלת המעליות בבנין היא באחריות דיירי הבנין 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

דונה

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

- 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 אך לא פחות מהנדרש בתקנות.
- 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

פניה פתוחה



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

דירת 5 חדרים טיפוסית

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 33X33, 45X45, 60X60 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 דיור	כנייל	כנייל	כנייל	
פינת אוכל (מתחם לא נפרד)	כנייל	כנייל	כנייל	
פרוזדור/ מבואת חדרים	כנייל	כנייל	כנייל	
חדר שינה הורים ו.א. ארונות (אם יש)	כנייל	כנייל	כנייל	
חדרי שינה	כנייל	כנייל	כנייל	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	כנייל	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 קרמיקה (רגילה או פורצלן)	כנייל	פתוח חיפוי קירות בגובה כ- 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון *
בית שימוש נפרד (אם יש)	כנייל	קרמיקה (רגילה או פורצלן) טיח** בגמר צבע אקרילי, לתקרות - סיד סינטטי לבן	כנייל	הריצוף כהמשך לפרוזדור
חדר מקלחת (אם יש)	כנייל	כנייל	כנייל	חיפוי קירות לגובה כ- 1.50 מ' וטיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה *
חדר אמבטיה	כנייל	כנייל	כנייל	קרמיקה מסוג פורצלן 33X33 (נגד החלקה) לבחירת הקונה מתוך מבחר של 4 סדרות ושלושה גוונים (אחד בגוון ניטרלי).
מרפסת דיור/אזור מרוצף ביציאה מחדר/אזור מרוצף ביציאה מאזור שירות/ אזור מרוצף ביציאה ממטבח (אם יש)	כנייל	אבן ו/או טיח ** בגמר סיד סינטטי לבן מעקה מרפסת דיור-בנוי ו/או בסיס בנוי+ חלק עליון אלומיניום מזוגג. תקרה(אם יש)- טיח + סיד סינטטי	כנייל, לכל המרפסות / משטחים מרוצפים בדירה	מרפסת מקורה /לא מקורה - ראה סעיף 6.1 /6
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	כהמשך ישיר מחדר האמבטיה או אחר ע"פ תוכנית.

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

דירת 5 חדרים טיפוסית

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:

**\*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 (מונמך/גבוה)- בספי דלתות כניסה לדירה, לממ"ד, חדר רטוב/אזור שירות, למחסן – הכל לפי הנחיות יועצי הפרויקט ודרישות התקנות. לידיעה - ע"פ התקנות - למרפסת דיר/יציאה לחצר יתכן סף מוגבה / מונמך עד 20 ס"מ או לפי דרישת הדין (הנמוך מביניהם),**

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

צנרת אנכית או אופקית העוברת בתחום חדרי הדירה, לא תהיה גלויה ותהיה בגמר צבע/חיפוי לפי המיקום שבו היא עוברת.

### 3.3. ארונות:

- 3.3.1. **ארון מטבח תחתון: תיאור** גוף סנדוויץ וגב הארון מעץ דיקט.  
**מידות:** 6.00 מ' (מדידה לאורך הקיר) כ- 60 ס"מ עומק כולל הדלתות וכ- 90 ס"מ גובה מהרצפה ועד לפני משטח העבודה כולל סוקל תחתון כ- 10 ס"מ, 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 (עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש וכולל אף מים בכל היקף המשטח למעט הצד הפונה לקיר).  
**מחיר לזיכוי בעד ארון** – ע"פ נספח זיכויים למפרט.
- 3.3.2. **ארון מטבח עליון (אם יש): תיאור** גוף סנדוויץ בחלוקה לפי החלטת האדריכל.  
**מידות:** כ- 0.00 מ' (מדידה לאורך הקיר), 75 ס"מ גובה ו- 30 ס"מ עומק לפחות.  
**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, הצירים מחומר סגסוגת מסג ועליו ציפוי אבץ, 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 לפחות.  
**מסתור כביסה:** באם מסומן בתוכנית; **תיאור** לפי תכנון האדריכל **חומר:** אלומיניום או שווי"ע בהתאם לתקן 5100; **מידות:** לפי תוכנית האדריכל.

### 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.**

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

תריסים				חלונות			דלתות		
פתיחה	חומר שלבים	חומר מסגרת	כמות ומידות	פתיחה	חומר	כמות ומידות	פתיחה	חומר	מנות 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-135*115	P1	W1	1 כ-205*80 (הורים) 1
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 2
גלילה	אלומי <sup>1</sup>	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-115*135	P2	A1+ הכנה לרשת	1 כ-135*115	P1	W1	1 כ-205*80 3
חלון הדף נגרר			1 כ-100*100	P2	A	1 כ-100*100	P1	M	1 כ-200*70 ממ"ד לפי דרישות פקע"ה
הזזה	אלומי <sup>1</sup> רפפה	אלומי <sup>1</sup>	1 כ-100*100						
-	-	-	-	P2	A+ הכנה לרשת	1 כ-135*115	-	-	- מטבח
-	-	-	-	קיפ	A	1 כ-55*90	P1	W2	1 כ-205*70 שירותי אורחים
-	-	-	-	אורור מאולץ			P1	W2	1 כ-205*80 חדר אמבטיה
-	-	-	-	P2	A+ הכנה לרשת	1 כ-150*100	P1	W1	1 כ-205*80 א. שירות
-	-	-	-	אורור מאולץ			P1	W2	1 כ-205*70 חדר מקלחת
תריס רפפה בדלת או בנפרד, או שחרור עשן מעל תקרה – ע"פ תכנון				-	-	-	P1	M	1 כ-205*80 מחסן (אם צמוד לפי הסכם)

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 כולל אטם גומי בין השלבים ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן. ייתכן ויחולו שינויים במידות ו/או בחומר ו/או באופן פתיחה של פרטים לפי קביעת האדריכל ובכפוף להוראות הדין והתקן.

מידות המצינות 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 תפורס/פנוי + צואור. הבחירה בגוון זהה ל- W1

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 ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת.

כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.

גמר הדלתות יהיה בצבע או פורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיית 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.

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

דירת 5 חדרים טיפוסית

3.5. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטאריים

מתקן/מיקום	מטבח	חדר אמבטיה	חדר מקלחת הורים (אם יש)	בית שימוש אורחים (אם יש)	מדרגות אזור שירות	אחר
קערת מטבח	מידות (בס"מ)	1 בודדת 60*40 או כפולה 46*80 לבחירת הקונה	---	---	---	---
	סוג	נירוסטה או אקרילי (סילי קוורץ) או גרניט בהתקנה שטוחה או חרס בהתקנה תחתונה לבחירת הקונה	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	1 כ-40*50 כיור אינטגרלי במשטח כגודל הארון	1 כ-40*50	---	---	---
	סוג	חרס	חרס	---	---	---
כיור נטילת ידיים (אם קיים בתשריט)	מידות	---	---	1 כ-20*40	---	---
	סוג	---	---	חרס	---	---
אסלה (אם קיים בתשריט)	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	---	---
אמבט	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	---	---	---
סוללה למים קרים וחמים או למים קרים בלבד לקערה מהקבר או מהמשטח	תוצרת ודגם	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידיית אחת) פרח ארוך בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" עומק 15 ס"מ, גובה 20 ס"מ, או שווי"ע 3 דוג' לבחירת הקונה	1 סוללה למים קרים/חמים סוג מיקס (ידיית אחת) פרח בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" עומק 15 ס"מ, גובה 15 ס"מ, או שווי"ע 3 דוגמאות לבחירת הקונה	1 ברז מים קרים בלבד סוג פרח בציפוי ניקל עם חסכס. תוצרת "מדגל" דגם "ענבר" או שווי"ע 3 דוגמאות לבחירת הקונה	---	---
	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	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	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 אינטרפון 3 דרך- מיקס מהקיר/ידיית אחת בציפוי ניקל עם צינור שרשורי וראש מקלחת כולל חסכס (טלפון) נייד על מוט 60 ס"מ	---	---	---
						✓
הכנה לחיבור מכונת כביסה						

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

דירת 5 חדרים טיפוסית

	√					הכנה לחיבור מייבש כביסה
					צמוד לכיור	הכנה לחיבור מדיח כלים
					√	נקודת גז לבישול
אין						נקודת גז לחימום

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

#### 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 + שררול 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 ולביווב  
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.  
**ברז גינה:** יש לדירות גן בלבד.
- 3.5.4 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.
- 3.5.5 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים** פלסטי (כגון SP, פולירול, מולטיגול, פקסגול או שווה ערך לפי החלטת החברה) **דלוחין פלסטי שפכים** פלסטי
- 3.5.6 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח וא-בחדרים:** יש
- 3.5.7 **הכנה למונה גז בדירה:** יש
- 3.5.8

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

### 3.6. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

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

מיקום/תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה	בית תקע על מעגל מאור	בית תקע על מעגל כפולה	נקודת מאור הדלקה	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 דיוור			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 הנחיות 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 דיוור/חצר	1 (מוגן)										

#### הערות לטבלה מס' 5

- 1- הכנה בלבד לקליטת שידורי חובה ו/או שידורי לוין ו/או כבלים.
  - 2- הכנה בלבד לנקי תקשורת מחשבים (צנרת מריכוז תקשורת, חוט וחוט משיכה, קופסה וכיסוי).
  - 3- מפסק מחליף - בפרוזדור + נקי מאור נוספת ומפסק מחליף ככל שאורכו מעל 3 מ' או יש בו פניית "ר".
  - 4- שקע תלת פזי לכיריים.
  - 5 - הכנה לתנור חימום כולל מפסק מחוץ לחדר הרחצה וח"ק על מעגל נפרד.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק 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 מפסק הפעלה (ללא כיסוי);

- 3.6.1 **חדר מדרגות**: בכל קומה נקודת 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 שווייץ.
- 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 טלויזיה 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 דירתית בהתאם לדרישות המפרט המחייב של משהב"ש.  
 שעון קוצב זמן להפעלת דוד חימום מים.  
 נקי תלת פאזי "פקט" במיקום מעבה מזגן לפי סעיף 4.3 להלן.

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

דירת 5 חדרים טיפוסית

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 חייק 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) 174 מתוכן כולן חניות בתחום המגרשים  
אין חניות מחוץ למגרש;  
כל החניות במרתפי חנייה, מספר מרתפי חנייה - 3.  
אין חניות במקום אחר (לפרט) : \_\_\_\_\_
    - 6.1.2. חנייה לנכים יש, מספר סה"כ 7 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 הדירתי : 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 ציבורי 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 יגבה מהקונה כל תשלום בגין חיבור הדירה לחשמל, וכל העלות הכרוכה בכך מוטל על המוכר בלבד, למעט עלות המונה עבור הדירה שמוטלת על הקונה בלבד.
- 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

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

וכל החללים והמערכות המשותפות כמסומן בתוכניות המכר. וכן כל מתקן הנועד לשרת את כלל הבניין ולא סומן כך בתוכנית המכר לשיקול דעת החברה.

## 9.2 חלקים שאין להוציא 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 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 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 ההשתתפות 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-50:1 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- 10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 10.1.5 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-100:1 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 200:1. 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-100:1.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 250:1 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 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, לאחר קבלת החזקה בדירה, 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' הגז 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 בכל מקרה זכויות הרוכש לא תיפגענה.
7. סוג א' - לפי סיווג היצרן.
8. מיתקן לאנטנת תקי' (מס' 3) תש"ע-2010. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א).
9. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום.
10. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
11. 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.
12. בחצרות/גינות צמודות יתכנו הפרשי גבהים ע"פ תוכנית
13. 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 ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. בעלי דירות הגן יותירו את הגישה לשוחות נוחה ופנויה.
14. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות יש לשתול רק צמחיה מתאימה, למניעת פגיעה בשכבות איטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
15. קורות או חלקי תקרות העוברות מעל מרפסות, יתכן וירדו עד לגובה של כ-2.20 מ' מפני ריצוף.
16. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית למערכות שונות של ביוב, איורור, ניקוז וכי', במחסנים ובשטחים ציבוריים מעבר למסומן בתוכנית, ובגבהים שונים.
17. 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.
18. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
19. במחסנים שיוצמדו לדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים את כלל הבניין.
20. 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.
21. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכי' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן לפני כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכי') - מומלץ לבצע חקירה מקצועית מוקדמת.
22. 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.
23. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים), אם תדרש.
24. מיקום מתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות התקן כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.

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

25. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
26. מיקום צובר גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
27. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
28. על מנת למנוע מפגע אקוסטי יש צורך להתקין יחידות עיבוי למיזוג אויר שקטות שרמת הרעש שלהן לא תעלה על 59 ד. בי. איי. במרחק של 1.0 מ' מיחידת העיבוי.
29. 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.
30. מוסכם ומוצהר בזה, שתרשמנה 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.
31. 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

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

דירת 5 חדרים טיפוסית

**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.

תיאור / פריט הזיכוי	יחידה	מחיר	כמות לזיכוי	סה"כ
זיכוי לכלל ארוגות 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		
כני"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 שיופקו לדייר במסירת הדירה) ע"י הדייר באחריותו המלאה להתקנה ולהשלמה קומפי' כולל איטום קטע הקיר הרלוונטי.	יח'	₪ 110		
זיכוי לנק' מאור (כולל מפסק ובית מנורה)	יח' קומפי'	₪ 75		
זיכוי לחיבור קיר (שקע חשמל)	יח'	₪ 75		
זיכוי נק' טלפון – ניתן רק בתנאי שיש יותר משלוש נק' 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