





כוכב

KOCHAV HASHOMRON LTD.

השומרון יזמים ובוני ערים

בחשוכה נא להזכיר

מפרט טכני לדירות בעמנואל

קומה א' סרג A במפלס +0.00

נספח לחוזה בין :  
לבין :  
מתאריך :

\*\* א. פרטי. יהודי

הישוב : "עמנואל"  
מס' הגוש: לפי תרשים הטבינה הרצ"ב.  
מס' חלקה/חלקות: זמני בלבד (מס' איך)  
בעל הקרקע: כוכב השומרון בע"מ. הזכות שהקונה רוכש בדירה.  
הכל אך ורק עפ"י הוראות החוזה לרבות סעיף 5-שבר.

\* ב. תאור הבניין, הבמנה, הדירה, ציודה ואביזריה

תאור הבניין: (הבית כהגדרתו בחוזה)

1. בניין רב משפחתי מדורג.
2. מספר חדרי מדרגות: שניים חיצוניים משותפים.
3. מספר דירות לכל קבוצת חדר מדרגות: 8
4. מס' כולל של קומות מעל הקרקע: 4
5. מתקנים על הגג: מערכת סולרית ואנטנה מרכזית.
8. בבנין - 8 - דירות למגורים.

7. תכניות: מצורפות כחלק בלתי נפרד של תאור, התכניות הבאות:

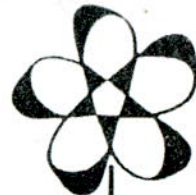
- א. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 (ותרשים הבית כהגדרתו בחוזה)
- ב. תכניות קומה עמודים, קומה טיפוסית וקומת גג בק. מידה 1:100. תכניות אלה רשאי המוכר לצרף בצילום מוקטן ל - ק. מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף. מגרש מותחם בקו(שחור) על גבי תרשים הבית.

\*\* השטחים או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף. ראה הוראות החוזה לרבות סעיף: 7(ה), (ו), 8(ד), (7) שבר.

- א. דירה - פרושה חדר או מערכת חדרי שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
- ב. סטיות בשעור של 2% בין מידות הבנין המופיעות בתכנית ובין המידות למעשה וכך סטיות בשעור של 5% בין הכמויות ומידות האביזרים במפרט והכמויות ומידות למעשה הן סבירות, ולא ייחשבו כסטיה מתאור זה.

ג. סימון המגרש הוא זמני בלבד וגבולותיו הסופיים יקבעו ע"י הוראות החוזה.

2/.....



בחשוכה נא להוכיר

2/....

\* 2. תאור המבנה

1. יסודות: כלונסאות, פלטות בודדות ויסודות עוטרס.
  2. מסד: בטון רצפה תלקיה או צפה.
  3. מקלט: חיצוני בחלקו על קרקעי, כניסה למקלט מבסוץ. המקלט משרת 4 מבית אחד ו-4 מבנין שכן.
  4. קירות חוץ: מבלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ, או בטון בעובי 15 ס"מ+2 ס"מ רווח+7 ס"מ בלוק, או בלוקים בעובי 20 ס"מ.
  5. קירות הפרדה בין הדירות: בטון בעובי 15 ס"מ או בלוקים חלולים בעובי 20 ס"מ.
  6. מחיצות: בלוק בטון חלול בעובי 7 ס"מ או מחיצות בטון מוכנות בעובי 6 ס"מ.
  7. בידוד הגג: שיפועים בטקל(איזוקריט) 18 מ"מ מסטיק אספלט, 3 ס"מ חצץ גודל עדסיה וסיוד הגג.
  8. תקרות וגג: בטון בעובי 13 ס"מ.
  9. מדרגות: חיצוניות מפלטות בטון בעובי מינימום 10 ס"מ מצופה באבן שכבות נבחרת.
  10. צפוי קירות: חדר מדרגות: קירות כובד מאבני לקט. ציפוי קירות חוץ מןתז, שכבה עליונה מטיח סינטטי "קינטקס" או שווה ערך.
- \* 3. תאור הדירה (הדירה כמשמעותה בחוזה). סוג A

1. דירה בת 3 חדרים בשטח לפי התכנית המצורפת.
2. בדירה: חדר דיור, 2 חדרי שינה, פרוזדור, מטבח, חדר אמבטיה, בית שימוש 1 מרפסת דיור, מרפסת שירותים.
3. גובה הדירה: מפני הריצוף עד פני המיקרה 2.50 מ'.
4. מעקה במרפסת דיור: מצנור מגולבן בגובה 90 ס"מ או ברזל גמר בצבע. בחזית ובגינה הפנימית לפי הצורך.
5. צפוי קירות פנים: טיח בשתי שכבות על סרגל לשני כיוונים עם גמור סיוד ב-3 שכבות.
6. חרסינה: חרסינה בגוון לבן, פירוט המקומות: במטבח 4 שורות מעל השיש ועד לגובה 1.50 מ' מאחורי המקום לתנור. באמבטיה ושרותים: גובה 1.80 מ' מסביב, סוג חרסינה א'.
7. ריצוף בדירה: מרצפות טרצו צמנט לבן 30x30, בחדר דיור ובמטבח מרצפות צמנט לבן 20x20 בחדר שינה, מרפסת, שירותים, אמבטיה, פנלים לפי ריצוף.
8. נגרות: חלונות ודלתות חיצוניים ופנימיים אלומיניום או עץ.
9. פירזול הנגרות: ידידות אלום או שווה ערך. מנעול כניסה צילינדר, ספרה למספור הדירה.
10. צבע: יסוד פעמיים שפכטל עם סתימות פעמיים צבע שמן, צביעת כנפי דלתות, בשכיבה.
11. ארונות מטבח: לפי תכנית מצורפת. בחדר האמבט: ארון לכביסה.
12. סידורים סניטריים: במטבח 2 קערות מחרסינה לבנה בגודל 50x40x20 סוג א' + 2 סוללות מצופות כרום ניקל למים חמים וקרים, 2 סבוניות במטבח + שולחן שיש מקומי בעובי 2 ס"מ רוחב בהתאם לארון. בבית שימוש: אסלה מחרס לבן סוג א' כולל מכסה מחומר פלסטי, ארגז הדחה, מחזיק נייר טואלט מחומר חרסה. בחדר האמבטיה: כיור רחצה חומר חרסה 52x40 סוג א' + סבוניה, סוללה כרום ניקל למים קרים וחמים. אמבטיה: חומר פח אורך 1.70 מ' סוג א' לבן, סוללה כרום ניקל למים קרים וחמים עם צנור גמיש למקלחת (טלפון) סבוניה עם ידית באמבטיה.



בתשובה נא להזכיר

3/.....

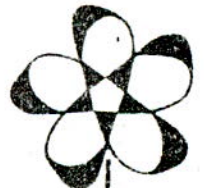
במרפסת שירותים: הכנה חיבור למכונת כביסה, כולל מים חמים וקרים הכנה לביוב, מתלה כביסה דירתית. מים חמים: דוד שמש קיבול 120 ליטר, סוג הבידוד למים חמים ארמופלקס או שווה ערך, חיבור מים חמים לכלים, קערת מטבח, כיור רחצה אמבטיה מקלחת, מכונת כביסה. צינורות: למים חמים וקרים מגולבן או פלסטיק, שופכין: פ.ר.י.סי. או אסבסט.

4 \* אינטלטציה חשמלית

- 1. חדר מדרגות: בכל קומה 1 נקודות מאור, גוף מאור 1 בגגון הכניסה. בפרוזדור: נקודות מאור 2.
- חדר דיור: נקודות מאור 2 סריה, חבורי קיר 3
- מרפסת דיור: נקודות מאור 1. חיבורי קיר מוגן 1.
- חדר שינה 1: נקודות מאור 2. חיבורי קיר 2.
- חדר שינה 2: נקודות מאור 1 חיבורי קיר 2.
- חדר אמבטיה: נקודות מאור 1 עם ארמטורה הרמטית.
- חדר שירותים: נקודות מאור 1 עם ארמטורה הרמטית.
- מטבח: נקודות מאור 1, חיבורי קיר מכשירים 2 חיבורי קיר מאור 2.
- מרפסת ושירותים: נקודות מאור 1 עם ארמטורה הרמטית. חיבורי קיר 1 מוגן.
- דוד חשמל: חיבור עם מפסיק זרם. 2 קטבים עם מנורת אתות, טפוס מתחת לטיח.
- אנטנה מרכזית: ה כ נ ה.
- טלפון חוץ: הכנת צנורות כנדרש ע"י הדואר, נקודת חיבור 1.
- פעמון: 1 זמזום רגיל.
- מפסיקי זרם: ריגילים.
- מתקנים אחרים: בכל הדירה יש הכנה למזגנים ושעון שבת.

5. חיבורי תשתית, שרותים מרכזים, עבודות פיתוח שונות.

- 1 \*\*\* חיבור לקו מים מרכזי יש, אולם חיבור המונים לבית ולדירה חלים על הדייר. חיבור לביוב מרכזי יש, על הדייר לבוא בדברים עם הרשות המקומית כנהוג ולהסדיר את התשלום עבור הרכבת מונה המים, חיבור הבית לקו מים ולקו הביוב כפוף להוראות ס' 15 (ט) להסכם.
- 2 \*\* חיבור החשמל לרשת החשמל בהתאם להוראות חב' החשמל. המחיר לא כולל חיבור הדירה לרשת. המחיר לא כולל התקנת מונה. הדייר יזמין החיבור הנ"ל, ויבוא בדברים עם חב' החשמל לאספקת החשמל לדירתו.
- 3 \*\* מקום לריכוז אשפה: מבנה עמדת אשפה בלבד. ברז מים וחיבור לביוב יש. מס' הדירות לעגלה 8.
- מתקן לתליית כביסה: דירתית בלבד.
- 4 \* הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי הכנת צנרת עד לדירה. נקודה במטבח ונקודה בחדר מגורים.
- 5 \*\* חניה למכוניות: ההנחה נמצאת מחוץ למגרש על הכביש (מפרץ).
- ריצוף מקומות החניה: אספלט.
- 6 \*\* תאור כללי של פיתוח המגרש: גינה יש. רשת השקאה יש. שבילים יש. אחר-מתקנים שכונתיים לרבות משחקים, בית כנסת וכיו"ב.



KOCHAV HASHOMRON LTD.

כוכב

השומרון יזמים ובוני ערים

בתשובה נא להוכיר

\* 7. תאי דואר: לכל דירה במתקן משותף.  
\*\* מתקנים אחרים: מערכות תשתית עד לבית. כמוגדר "בעבודות פיתוח" במבוא להסכם.

ג. רכוש משותף

1. חלק/ים מהרכוש המשותף ס' 5, 7, 8, ו-19 (ז) לחוזה על כל פנים החצרות הפנימיים (גינות) יוצמדו לדירות המחוברות אליהן, כל שטח שלא יוצמד בעתיד ע"י החברה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי יחשב כרכוש משותף.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: כנ"ל.
3. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית בהתאם להוראות החוזה.

בתתיהו ליפשיץ בע"מ

KOCHAV HASHOMRON LTD. MANUEL F. ...

חתימת הקבלן.

חתימת החברה

חתימת הקונה

## הצהרה ואישור

אני הח"מ מצהיר ומאשר כי קראתי והבנתי תוכן הוראות המפרט ומצהיר כי ברורים לי מלכתחילה נושאים אלה הקשורים במפרט:

- א. אחריות הקבלן היא בהתייחס לבית ולדירה בלבד כמפורט בתרשים הדירה ובתרשים הבית בתוך קווי תחומם בלבד.  
ראה האמור בס' 15 (ו) להסכם.
- ב. אחריות החברה היא בהתייחס לעבודות הפיתוח שמחוץ לבית, הבאת מערכות התשתית אל הבית במועד, לזכויות במגרש ורישומן, והוצאת היתרי בניה.  
ראה האמור בסעיף 15(ז) להסכם.
- ג. בהתאם להוראות דלעיל בפסקה א' וב' מסומנת במפרט בכוכב אחד \* סעיף שבאחריות הקבלן ב- 2 כוכבים \*\* סעיפים שבאחריות החברה. וב - 3 כוכבים \*\*\* אחריות משותפת זו של הקבלן בתוך תחומי הבית והדירה וזו של החברה עד לבית.
- ד. אחריות הקבלן כאמור לעיל כפופה להוראות ההסכם ובמיוחד לס' 15(ח) ו- (ט) שבו.

מסמך זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מהמפרט וההסכם ויקרא בכפיפה יחד עם. אין במסמך זה לגרוע או להוסיף על חלוקת האחריות שבין הקבלן והחברה עפ"י הוראות ההסכם.

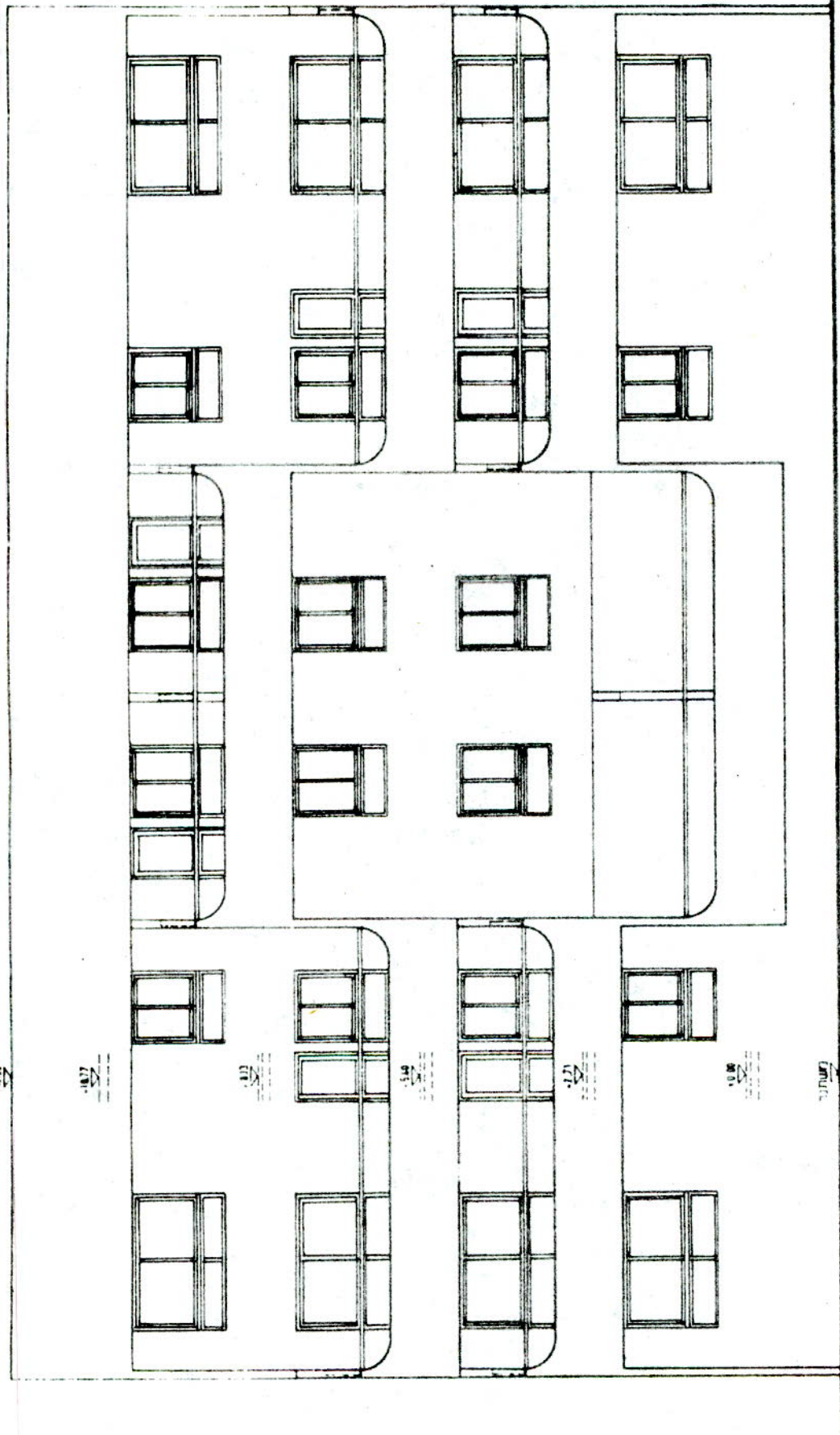
השם

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_





חזית מצד המדרון 1:100

צפון

צפון

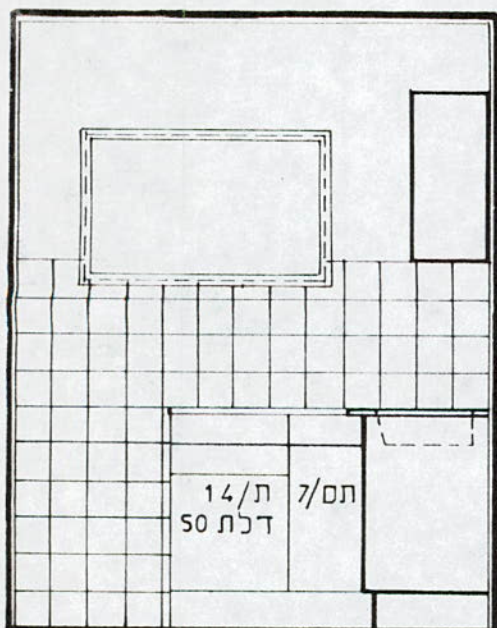
צפון

צפון

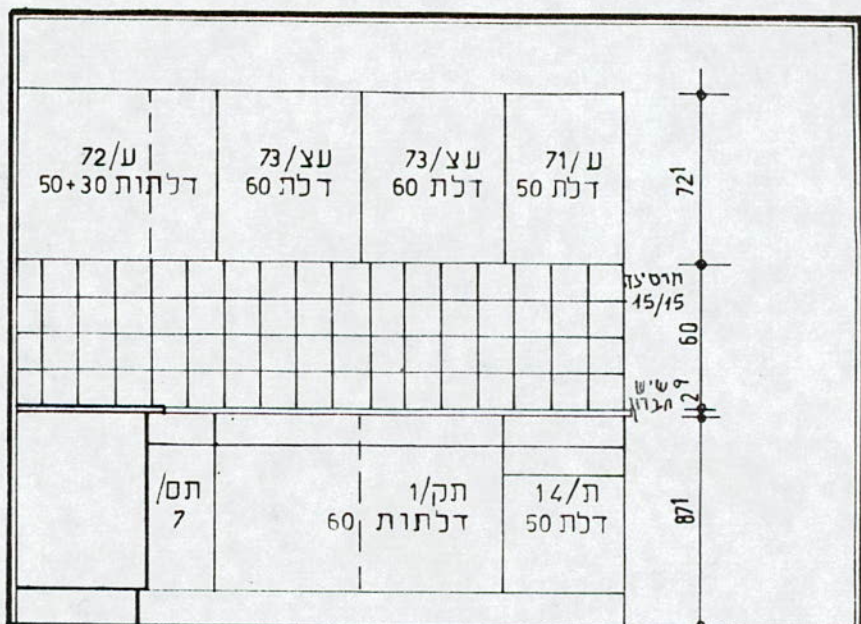
צפון

צפון

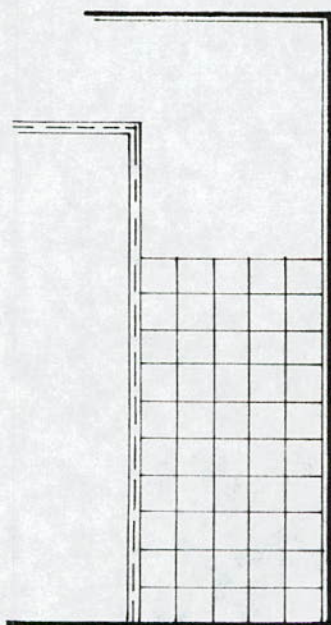
צפון



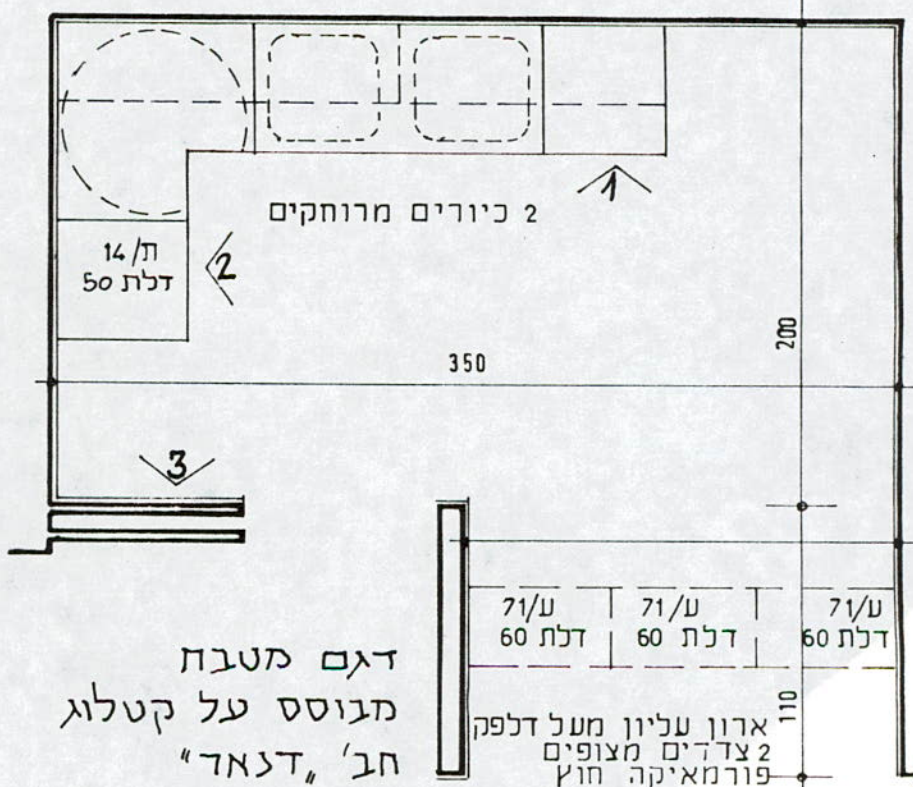
מבט 2



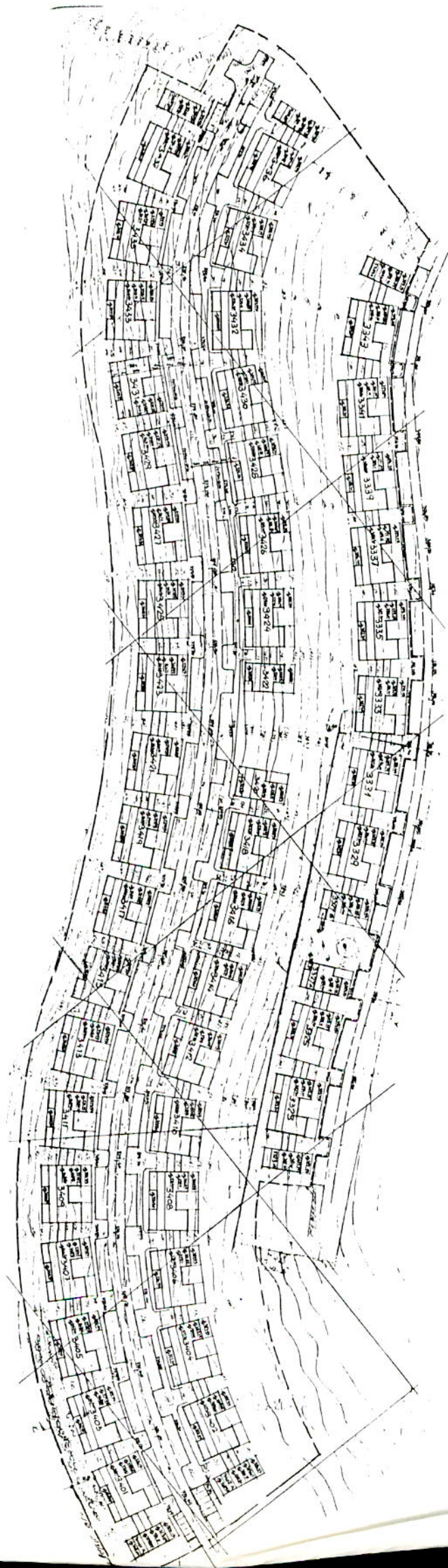
מבט 1



מבט 3



דגם מטבח  
מבוסס על קטלוג  
חב' 'דנאד'



תרש"ם סביבה  
1:10000

