

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 9 קומה: 2
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פנוי חיצוני" של קיר החוץ – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- 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.
- 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6-6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.

- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 גימור קירות חוץ:
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.

2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
- 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
- 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
- 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
- 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
- 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
- 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
- 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגנת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11 מרתף חניה: יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.
- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"א, גובה 0.90 מ, עומק כ 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבחה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים			חלונות			דלתות			תיאור
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנףעל/ כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצובה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת הפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורם מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרבסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות סוג	40/60	---	---	---	---
		חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות סוג	80/46	---	---	---	---
		חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	ע"פ תקן	ע"פ תקן	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	מיקס על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	מיקס מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	מיקס מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
הכנה לחיבור כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מדיח כלים נקודת גז לבישול	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.
 כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוודור באורך 3 מ' או בפרוודור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. 25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פיניג אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיבידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
 - שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
 - דירה מספר: 10 קומה: 2
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
- כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
- חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
- מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
- גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
- גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
- אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- 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.
- 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.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

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

- שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
- שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
 - 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
 - יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים. ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 30 X 33 ס"מ במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח: בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנףעל/ כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורז ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורז ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצובה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.
 כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוודור באורך 3 מ' או בפרוודור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
8.7 פיני אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
9.1.2 קומה מפולשת: אין.
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
9.1.7 פיר מעלית: יש.
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומות כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממ"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 11 קומה: 2
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרים שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- 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.
- 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 משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

- שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
- שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנףעל/ כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורם מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. 25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פיניג אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
 - שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
 - דירה מספר: 12 קומה: 2
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרים שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף של הדירה.

לעניין זה –

- "קיר חוף" * 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 אחר;
- כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוף;
- "פנוי החיצוניים של קיר החוף" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
- חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
- מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
- גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
- גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
- אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – 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 ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- 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.
- 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 הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

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

- שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה קפלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
- שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין : 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 - 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 - 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 - 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 - 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 - 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 - 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק כ 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיונקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצובה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות סוג	40/60	---	---	---	---
		חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרכש כתחליף לכיור בודד	מידות סוג	80/46	---	---	---	---
		חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	חרס	חרס	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	ע"פ תקן	ע"פ תקן	70/170
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	מיקס על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מדיח כלים נקודת גז לבישול	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוודור באורך 3 מ' או בפרוודור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פיניג אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
 - שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
 - דירה מספר: 13 קומה: 3
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
- חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
- מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
- גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
- גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
- אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

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

6. שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה קפלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
7. שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין : 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ו/או 33/33 ס"מ ו/או 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ו/או 30/60 ס"מ ו/או 33/33 ס"מ ו/או 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק כ 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיונקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנףעל/ כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות סוג	40/60	---	---	---	---
		חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרכש כתחליף לכיור בודד	מידות סוג	80/46	---	---	---	---
		חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	חרס	חרס	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	ע"פ תקן	ע"פ תקן	70/170
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	מיקס על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1
הכנה לחיבור מדיח כלים נקודת גז לבישול	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות סוג	---	---	---	---	יש נק' 1

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאיד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 בדרגת הגנה (IP44)
		בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. 25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור** : לא מיקום אין

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שיל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילווצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פיני אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיבידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 14 קומה: 3
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרים שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

- שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה קפלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
- שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין : 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים.
 מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים.
 תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
 עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 2.8 **חדרי מדרגות:**
 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר
 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיונקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן) כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורז ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אורז ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקי ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצובה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים נקודת גז לבישול	---	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
8.7 פיני אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
9.1.2 קומה מפולשת: אין.
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
9.1.7 פיר מעלית: יש.
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומות כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממ"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 15 קומה: 3
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- 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 המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחו של חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 - 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 - 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 - 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 - 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 - 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 - 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנףעל/ כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנףעל כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי
מיקום הדוד : במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור	בית תקע	בית תקע כוח	בית תקע כוח	נקודת	אחר
-------	------------	---------	-------------	-------------	-------	-----

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

	קיר/תקרה כולל מפסק	במעגל מאור משותף	במעגל משותף	במעגל נפרד	טלויזיה ; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוודורים	2	3		1	1 תוכן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44) מחולקים לשני מועגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנר	בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)		1 (בית תקע לתנור)	1בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספור כביסה	1 (פקט) הכנה למזגן	לסוג ז של מתקנים
גינה דירתית	1 בדרגת הגנה (IP44)	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור** : לא מיקום אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.2. מזוגן מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3. מזוגן דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא "צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוגן/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים. בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4. תנור חימום הפועל בגז: אין.
- 4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
- 4.6. רדיאטורים: אין
- 4.7. קונבטורים חשמליים: אין.
- 4.8. חימום תת-רצפתי: אין.
- 4.9. מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1. סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
- חניות במקום אחר אין
- 6.1.2. חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
- 6.1.3. גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
- 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
- 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
- 6.2.3. גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4. רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
- 6.2.5. גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
- 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
- 6.2.7. רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
- 6.2.8. משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
- 6.2.9. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
- 6.2.10. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
- 6.2.11. פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
- 7.1.1. גז מרכזי: צובר מרכזי.
- 7.1.2. צנרת גז ממכל 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: יש
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
- 7.2.4. גלאי עשן: יש

- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
- 7.5. תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פיניי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
 - 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

נספח א- מסמכים נוספים שיעברו 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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו יתן 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 16 קומה: 3
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן מ"מ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 109.95 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פנוי חיצוני" של קיר החוץ – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
5.1 מרפסת שמש בדירה מס': 13.02 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
5.2 חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
5.3 מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
5.4 מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
5.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
5.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

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

שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 - 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 - 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 - 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 - 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 - 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 - 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בניי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכיו"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה 2
---	---	---	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנף/להלן כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	

*בחדר האמבטיה- אורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב- 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים

משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצגו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתיח הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
 בחדר הדירור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כני"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
 בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
כיור לנטילת ידיים	סוג	---	---	חרס	חרס	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
אסלה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	לפי יצרן
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
מקלחת ראש קבועה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נק' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נק' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.
 אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.
 בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :

הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאיד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.

3.6.2 מים חמים : מערכת סולארית : יש .

הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו- 150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .

דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי **מיקום הדוד :** במסתור כביסה

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים : קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.

4.6.3 ברז גינה : בדירות שאינן דירות גן- אין .. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "

5.6.3 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות .

6.6.3 חומר הצינורות : מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן

7.6.3 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1				1. פעמון+ לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1				בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות+מחליף מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה		1	1	
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע		1	1	לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1		1	1	
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1 (בית תקע לתנור)		1.בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודת לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים) מעל דלת היציאה למרפסת				כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו.). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג ז של מתקנים						
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי				1 (בדרגת הגנה IP44)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	גינה דירית

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתיבאמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.
 "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראלים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1: **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2: **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3: **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4: **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן..... תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5: **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית....

3.7.6: **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7: **גודל חיבור דירתי** : X3 25 אמפר.

3.7.8: **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9: **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10: **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11: **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12: **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. **מתקני קירור / חימום בדירה** :

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי: אין
4.2 מזוג מפוצל: אין; מיקום: אין הספק: אין
4.3 מזוג דירתי: אין; מיקום: אין הספק: אין, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזוג/נים מפוצלים/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסוגר עם פקק.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

- 4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.
4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים
4.6 רדיאטורים: אין
4.7 קונבטורים חשמליים: אין.
4.8 חימום תת-רצפתי: אין.
4.9 מיתקנים אחרים – אין
5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שיידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש.
חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0
חניות במקום אחר אין
6.1.2 חניה לנכים: יש, מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה
6.1.3 גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.
6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.
6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.
6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.
6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בנספח ג' וע"פ תכנית.
6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.
6.2.7 רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.
6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר
6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות
6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.
6.2.11 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז:
7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.
7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש
7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש
7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – יש.
7.2.4 גלאי עשן: יש

- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין
7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
7.6 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת;
- 8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.
- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
- 8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
 - (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. 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) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם במסיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקומם של צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (1-3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז ("ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סעיף במפרט המכר	תיאור	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1	1000 ש"ח למ"א		
3.6	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	פריט	200 ש"ח ליחידה		
3.7 (ז)	נקודת טלפון זיכוי		75 ש"ח ליחידה		
3.7 (ב)	בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)		125 ש"ח ליחידה		
	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
 - שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 - תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
 - דירה מספר: 17 קומה: 4
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 1 חדר שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 90.18 מ"ר**
- (א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוף;
- "פניו החיצוניים של קיר החוף" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- מרפסת שמש בדירה מס': 35.01 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 35.01 מ"ר.
- חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
- מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
- גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
- גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
- אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

- "מרפסת שמש" – 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 ("מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
- שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- 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 יכלול רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף יכלול שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
- סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

6. שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
7. שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים

1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין : 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 – 6 נוסעים, מעלית 2 – 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

עמדת שומר: אין.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.

- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין

2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.

2.8 חדרי מדרגות:

- 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
- 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
- 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
- 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
- 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
- 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית:

- עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
- 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה:

- עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
- 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.

2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותי"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבחה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"י מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיונקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	-----	-----	-----	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירותים
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירותים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 80/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירותים

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן ;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור כנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצרו ע"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס /אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :**
 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאיידי+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.
 3.6.2 **מים חמים :** מערכת סולארית : יש .
 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .
דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי
מיקום הדוד : במסתור כביסה
 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.
 4.6.3 **ברז גינה :** בדירות שאינן דירות גן- אין.. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "
 5.6.3 **הכנה למונה מים לדירה :** יש : הכנה לפי דרישת הרשות .
 6.6.3 **חומר הצינורות :** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן
 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה	בית תקע כוח במעגל	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ;	אחר

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספר	מאור משותף	משותף	נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות	מספר	מספר	מספר
	1				1	כניסה לדירה או מבואה
			1	1	2	חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים
	1				1	מטבח
	4	4	1	4	1	חדר שינה עיקרי (הורים)
	3		1	3	1	ממ"ד המשמש כחדר שינה
	3		1	3	1	חדר שינה משני (ילדים)
	1	1		1	1	חדר אמבטיה / חדר רחצה
					1	שירותים
		2		2	1	מרפסת שירות
	1			1	1	מרפסת שמש
	1			1	1	מחסן

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מס'תור כביסה		1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה דירתית	1	1	1	1	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

- הגדרות:
 "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתיבאמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.
- "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה
- נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין; מיקום : אין הספק : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.3 מזגן דירתי: אָן; מיקום: אָן הספק: אָן, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן /נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אָן.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים

4.6 רדיאטורים: אָן

4.7 קונבקטורים חשמליים: אָן.

4.8 חימום תת-רצפתי: אָן.

4.9 מיתקנים אחרים – אָן

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש.

חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0

חניות במקום אחר אין

6.1.2 חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה

6.1.3 גמר פני החניה: בטון /או אספלט /או אבנים משתלבות.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה; וכמפורט ובהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון /או גרנוליט /או אספלט /או אבנים משתלבות /או אבן טבעית.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.

6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בספח ג' וע"פ תכנית.

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.7 רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר

בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר

6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות

6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.

6.2.11 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.

7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – יש.

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוי, דרכי גישה כלולים.
8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
9.1.2 קומה מפולשת: אין.
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
9.1.7 פיר מעלית: יש.
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 מ"מ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין
9.1.10 חדר דוודים משותף: אין
9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומות כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 מ"מ"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

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.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו שינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	תיאור	סעיף במפרט המכר
		1000 ש"ח למ"א	1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	3.3.1
		200 ש"ח ליחידה	פריט	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	3.6
		75 ש"ח ליחידה		נקודת טלפון זיכוי	3.7 (ז)
		125 ש"ח ליחידה		בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף) לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	3.7 (ב)
		750 ש"ח ליחידה	פריט	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 18 קומה: 4
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 1 חדר שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 90.18 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 35.01 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 35.01 מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיית קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

- שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
- שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דונוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין : 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 – 6 נוסעים, מעלית 2 – 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
- 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
- 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותי"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
 - 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
 - יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים. ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח: בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבחה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ - ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - . בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיונקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירותים
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירותים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 80/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירותים

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן ;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקי ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור כנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצרו ע"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או נירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :**
 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאייד+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.
- 3.6.2 **מים חמים :** מערכת סולארית : יש .
 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .
דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי
מיקום הדוד : במסתור כביסה
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.
- 4.6.3 **ברז גינה :** בדירות שאינן דירות גן- אין.. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "
- 5.6.3 **הכנה למונה מים לדירה :** יש : הכנה לפי דרישת הרשות .
- 6.6.3 **חומר הצינורות :** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן
- 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר/תקרה	בית תקע כוח במעגל	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ;	אחר

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספר	מאור משותף	משותף	נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות	מספר	מספר	מספר
	1				1	כניסה לדירה או מבואה
			1	1	2	חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים
	1				1	מטבח
	4	4	1	4	1	חדר שינה עיקרי (הורים)
	3		1	3	1	ממ"ד המשמש כחדר שינה
	3		1	3	1	חדר שינה משני (ילדים)
	1	1		1	1	חדר אמבטיה / חדר רחצה
					1	שירותים
		2		2	1	מרפסת שירות
	1			1	1	מרפסת שמש
	1			1	1	מחסן

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מסתור כביסה		1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה דירתית	1	1	(בדרגת הגנה IP44)	מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתיבאמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין; מיקום : אין הספק : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.3 מזגן דירתי: אָן; מיקום: אָן הספק: אָן, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן /נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אָן.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים

4.6 רדיאטורים: אָן

4.7 קונבקטורים חשמליים: אָן.

4.8 חימום תת-רצפתי: אָן.

4.9 מיתקנים אחרים – אָן

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש.

חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0

חניות במקום אחר אין

6.1.2 חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה

6.1.3 גמר פני החניה: בטון /או אספלט /או אבנים משתלבות.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה; וכמפורט ובהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון /או גרנוליט /או אספלט /או אבנים משתלבות /או אבן טבעית.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.

6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בספח ג' וע"פ תכנית.

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.7 רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר

בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר

6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות

6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.

6.2.11 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.

7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – יש.

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוי, דרכי גישה כלולים.
8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
- 9.1.7 פיר מעלית: יש.
- 9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
- 9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש.

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
- 9.2.2 קומה טכנית
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט
- 9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
 - (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
 - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
 - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
 - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
 - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

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.
 - 10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו שינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	תיאור	סעיף במפרט המכר
		1000 ש"ח למ"א	1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	3.3.1
		200 ש"ח ליחידה	פריט	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	3.6
		75 ש"ח ליחידה		נקודת טלפון זיכוי	3.7 (ז)
		125 ש"ח ליחידה		בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף) לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	3.7 (ב)
		750 ש"ח ליחידה	פריט	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 19 קומה: 4
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 1 חדר שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 90.18 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 35.01 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 10 _____ מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			6+גג	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
איפיון כל חדר מדרגות: מגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 – 6 נוסעים, מעלית 2 – 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 - 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 - 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 - 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 - 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 - 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 - 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותי"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
 - 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
 - יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים. ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח: בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בלוקים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבחה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	---	---	---	חדר מגורים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירותים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 80/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירות

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן ;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור כנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצרו ע"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	מיקס על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש קבועה	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---
הכנה לחיבור כביסה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
	מידות	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מייבש כביסה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
	מידות	---	---	---	---	---
הכנה לחיבור מדיח בלים	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
	מידות	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
	מידות	---	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.;

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או מנירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :**
 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאיידי+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.
 3.6.2 **מים חמים :** מערכת סולארית : יש .
 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .
דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי
מיקום הדוד : במסתור כביסה
 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.
 4.6.3 **ברז גינה :** בדירות שאינן דירות גן- אין.. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "
 5.6.3 **הכנה למונה מים לדירה :** יש : הכנה לפי דרישת הרשות .
 6.6.3 **חומר הצינורות :** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן
 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר/תקרה	בית תקע כוח במעגל	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ;	אחר

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספר	מאור משותף	משותף	נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות	מספר	מספר	מספר
	1				1	כניסה לדירה או מבואה
			1	1	2	חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים
	1				1	מטבח
	4	4	1	4	1	חדר שינה עיקרי (הורים)
	3		1	3	1	ממ"ד המשמש כחדר שינה
	3		1	3	1	חדר שינה משני (ילדים)
	1	1		1	1	חדר אמבטיה / חדר רחצה
					1	שירותים
		2		2	1	מרפסת שירות
	1			1	1	מרפסת שמש
	1			1	1	מחסן

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מס' כביסה	מס' דירתית	1 (פקט) הכנה למזגן			
	גינה		1 (בדרגת הגנה IP44)		בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

- הגדרות:
 "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתיבאמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.
- "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה
- נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/ דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין; מיקום : אין הספק : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.3 מזגן דירתי: אָן; מיקום: אָן הספק: אָן, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף להכנה למזגן/נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אָן.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים

4.6 רדיאטורים: אָן

4.7 קונבקטורים חשמליים: אָן.

4.8 חימום תת-רצפתי: אָן.

4.9 מיתקנים אחרים – אָן

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש.

חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0

חניות במקום אחר אין

6.1.2 חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה

6.1.3 גמר פני החניה: בטון ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה; וכמפורט בהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.

6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בספח ג' וע"פ תכנית.

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.7 רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר

בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר

6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות

6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.

6.2.11 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.

7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – יש.

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.
8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
9.1.2 קומה מפולשת: אין.
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
9.1.7 פיר מעלית: יש.
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 ממ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומות כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממ"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

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.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו שינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	תיאור	סעיף במפרט המכר
		1000 ש"ח למ"א	1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	3.3.1
		200 ש"ח ליחידה	פריט	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	3.6
		75 ש"ח ליחידה		נקודת טלפון זיכוי	3.7 (ז)
		125 ש"ח ליחידה		בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף) לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	3.7 (ב)
		750 ש"ח ליחידה	פריט	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6
מפרט טכני

תאריך: 30/05/2024

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין: **אסום חברה קבלנית לבניין בע"מ ח.פ. 511775090**

לבין:

1. נושא ת.ז. מס' _____
2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
- יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
 - לחלופין כאשר אין פרצלציה
- תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.
- בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל.**
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוות
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
תקופת החכירה: **-----**, תחילת תקופת החכירה: **-----**
דירה מספר: 20 קומה: 4
 - בדירה: חדר מגורים, פינת אוכל, 1 חדר שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
 - שטח הדירה: 90.18 מ"ר**
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- "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 אחר;
כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- "פניו החיצוניים של קיר החוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
- בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי המפלסים בדירה.
- שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
- בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
- פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - מרפסת שמש בדירה מס': 35.01 בשטח: _____ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 10 _____ מ"ר.
 - חניה בשטח: _____ יש _____ לצורך תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה.)
 - מחסן דירתי בשטח _____ אין _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 - מרתף דירתי בשטח: _____ אין _____;
 - גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 - גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 - אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין.

הערות לחישובי השטחים:

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

סטיית קבילות:

- הסטיית המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה במפרט זה:
 - סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 4-5 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
 - סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.

שם עורך הבקשה להיתר (להלן מהנדס) **איליה פלן** טלפון: 0522359109 כתובת: **יוסף בוסל 44 חיפה**
שם האחראי לתכנון השלד (להלן מהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון: 08-66502717, פקס: 1538-66502717 כתובת: **אלנור רהט 53**

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבניין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבניין 22 יח' דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כניו או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חדרות פרטיים+חדר עגלות	4	קרקע	קומת כניסה קובעת לבניין
	מגורים	4	1-4	קומות טיפוסיות 1-4
	מגורים	2	5	קומת גג (פנטהאוז) 5
			6	סה"כ קומות למגורים
			ג+6	סה"כ קומות בבניין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
 מס' חדרי מדרגות בבניין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים. מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 6, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 – 6 נוסעים, מעלית 2 – 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלביים בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא לכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- עמדת שומר: אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר**
 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית שלהמבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.
- 2.1 שלד הבניין: לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה.
 - 2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 20 ס"מ; שיטת הבניה: טרומי או בנייה רגילה; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004): ע"פ תקן.
 - 2.3 תקרה קומה עליונה: חומר: בטון עובי 20 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.4 גג הבניין: חומר בטון עובי 20 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר קלקר ו/או בטקל ו/או אחר עובי 1-3 ס"מ.
 - 2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או איטונג ו/או בטון עובי 30-17 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045):
 - 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.
 - 2.6.3 חיפוי אחר(לפרט)- אין
 - 2.7 קירות הפרדה בין הדירות: חומר בלוק ו/או גבס ו/או בטון עובי 20 ס"מ.
 - 2.8 **חדרי מדרגות:**
 - 2.8.1 קירות מעטפת: חומר: בטון, עובי 20 ס"מ
 - 2.8.2 גימור קירות פנים: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף - טיח+ צבע אקרילי, עד לגובה: תקרה.
 - 2.8.3 מדרגות: אבן נסורה או טרצו צמנט לבן או גרניט פורצלן, בהתאם לדרישת התקנים הרלוונטיים, ובעלות שיפולים ותאמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
 - 2.8.4 מעקה: (תיאור) ברזל או אלומיניום.
 - 2.8.5 עליה לגג: יש (תאר) דרך חדר המדרגות
 - 2.8.6 גימור תקרות: טיח וסיד סינתטי.
 - 2.8.7 בידוד אקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
 - 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
 עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות מפורט להלן:
 - 2.9.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.9.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.9.3 ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.
 - 2.10 **מבואה (לובי) כניסה:**
 עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 2.10.1 גמר קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 2.10.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 2.10.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה או קרמיקה רגילה או גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר
 - 2.10.4 דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגנת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - 2.11 **מרתף חניה:** יש, גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים, או בטון צבוע בסיד סינתטי

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

גימור רצפת המרתף ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.

2.12 **תיבות הדואר** : מיקום : ליד דלת הכניסה לבניין- חומר :
 חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ותי"י 816.

2.13 **מספר בניין** : בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה עפ"י דרישת הרשות המקומית .

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

3.1 גובה הדירה*:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ 2.50 מ'.
 בחדרי שירות לא פחות מ- 2.05 מ' למעט תחת קורות בליטות תקרות משנה גרמי מדרגותו כד'
 גובה פרוזדור לא פחות מ-2.10 מ'.
 גובה חדרים על הגג : אין
 גובה עליית גג למגורים : אין
 גובה מרתף המשמש למגורים : אין
 גובה מחסן : 2.20 לפחות.

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

תיאור	חומר קירות*	גמר תקרות**	גמר קירות **	ריצוף***	מידות אריחים	הערות
חדר מגורים	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדרי שינה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
ממ"ד	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון לעליון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרצפה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+ צבע אקרילי.	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	ראה סעיף 3.2.1	
אזור שרות	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	
מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח+ סיד סינטטי	טיח+ צבע אקרילי	גרניט פורצלן ו/או טרצו	ראה סעיף 3.2.1	
מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה			דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	

הערות לטבלה מס' 2 :

- * חומר קירות : בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי , גמר תקרות : טיח וסיד סינטטי.
- *** ריצוף : גרניט פורצלן מסוג א', העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטית.
- גוון אריחים : לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה/תואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק
- (LAPPATO (חלקית
- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה) למילוי
- (מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון
- קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה,
- לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו 3- דוגמאות/גוונים מכל סדרה

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות
- מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר
- ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת
- לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות). פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.
יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוף מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים.
- בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
- כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- לצנרת גליה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.

- 3.2.1 ריצוף בכל הדירה **בגודל**: 60/60 ס"מ, למעט: חדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, מרפסת דיור, מחסנים.
ריצוף בחדרי רחצה, שרותי אורחים, אזור שרות, ובמרפסת דיור **בגודל**: ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסת שמש אריחים במידות 30 X 30 ס"מ, 33 X 33 ס"מ
במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. 45/5 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 33/25 ס"מ במחסנים עפ"י קביעת החברה.
- 3.2.2 חיפוי קירות: בחדרי רחצה, שרותי אורחים, ומטבח:
בגודל: 25/33 ס"מ ואו 30/60 ס"מ ואו 33/33 ס"מ ואו 50/20 ס"מ.
- 3.2.3 בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
מגורים R-9, רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון:

הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובה ולכל עומק; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת. מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גו לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.

תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

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

מידות: 5 מ"מ, גובה 0.90 מ, עומק כ 0.60 מ, (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכי"ב למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכלול באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבחה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכי' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ציפוי חיפוי: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים לכל הפחות ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור. שמידותיו לפחות 25/45 ס"מ

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיפוי לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 1.60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 1.60 ס"מ ובתנאי שיותקן - מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 ס"מ -; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד - בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ 60 ס"מ. בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שיוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב 30 ס"מ - לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה. בגובה של 1.30 מ' לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה בס"מ	
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	פלדה	1 90/205	מבואה כניסה
גלילה חשמלי	אלומי מוקצף	1 230/210	כ.ע.כ.	אלומיניום	1 230/210	---	---	---	חדר מגורים
גלילה ידני	אלומי מוקצף	1 110/110	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שינה הורים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירותים
---	---	---	---	---	---	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירות
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 80/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירות

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סינטיים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

הערות לטבלה מס' 3 :

דלת הכניסה דלת כניסה לדירה תהיה בהתאם למפורט להלן :

דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

דלתות הפנים - דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן ;

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HP (פורמיקה), מודבקים על מסגרת – עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת – (קנט) יהיה מצופה ב 3 - צדדים לפחות כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ועומדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש

הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים

בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר צו-אור כנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא יפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ

סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצעו ע"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).

חלונות ותריסים חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם 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.

חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.

חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת. עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / גרניט/ נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס / אקרילי / סילי קוורץ / נירוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפחות 25/45	לפחות 25/45	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	מיקס על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---
מקלחת ראש קבועה	מידות	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)	מידות	---	---	---	---	---
	זיכוי בשי"ח	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---
הכנה לחיבור כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מייבש כביסה	---	---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1
הכנה לחיבור מדיח כלים	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---
נקודת גז לבישול	---	יש נקי' הכנה 1	---	---	---	---

הערות לטבלה מס' 4 :

מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.

כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ- 40/50 ס"מ.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.

בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;

במטבח תותקן ע"פ בחירת הקונה קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט או נירוסטה.

במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.

הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נקי' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תתוכנן ותבוצע כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
 בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
 ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה :**
 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאיידי+ חיבור למ.ר פעיל, צנרת גז +פיקוד למזגן בהתאם להחלטת החברה.
 3.6.2 **מים חמים :** מערכת סולארית : יש .
 הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה ע"פ הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול : 120 ליטרים לדירת 3 חדרים, ו-150 ליטרים לדירת 4 חדרים ומעלה .
דוד חשמלי לכל דירה יותקן מיכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי
מיקום הדוד : במסתור כביסה
 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים :** קערת מטבח, כיור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיור רחצה בחדר מקלחת, מקלחת.
 4.6.3 **ברז גינה :** בדירות שאינן דירות גן- אין.. בדירות גן בלבד- יש. ברז "דלי "
 5.6.3 **הכנה למונה מים לדירה :** יש : הכנה לפי דרישת הרשות .
 6.6.3 **חומר הצינורות :** מים חמים וקרים, דלוחין ושפכים - בהתאם לתקן
 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר/תקרה	בית תקע כוח במעגל	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה ;	אחר

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מספר	מאור משותף	משותף	נקודת תקשורת; נקודת טלפון- סה"כ 3 נקודות	מספר	מספר	מספר
	1				1	כניסה לדירה או מבואה
			1	1	2	חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים
				1	1	פרוזדורים
	2	4	4	1	1	מטבח
	4		1	1	1	חדר שינה עיקרי (הורים)
	3		1	1	1	ממ"ד המשמש כחדר שינה
	3		1	1	1	חדר שינה משני (ילדים)
	1	1	1	1	1	חדר אמבטיה / חדר רחצה
					1	שירותים
			2		1	מרפסת שירות
	1				1	מרפסת שמש
	1				1	מחסן

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

מס' כביסה	מס' דירתית	1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה	1	1	1	1	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

הערות לטבלה מס' 5-

- הגדרות:
 "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16אמפר עם אופיין מכשירים.
- "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז X316אמפר בעל אופיין מכשירים.
- "בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10אמפר.
- "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות
- "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה
- נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

25אמפר; בדירה הכוללת עד X3 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 40אמפר X1 שני חדרים יהיה גודל החיבור הדרתי חד-פאזי מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

3.7.1 **חדר מדרגות** : בכל קומה 1..... נקודות מאור 1..... גופי מאור 1..... לחצני הדלקת אור 1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות.

3.7.2 **טלפון חוץ** : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

3.7.3 **פעמון** : סוג פעמון + לחצן צליל רגיל.....

3.7.4 **מפסיקי זרם** : סוג..... ע"פ תקן תוצרת ע"פ תקן.....

3.7.5 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה** : יש : מיקום..... בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית.....

3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן

3.7.7 **גודל חיבור דירתי** : X3 25אמפר.

3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד + מסך דירתי

3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : לא מיקום..... אין.....

3.7.10 **מיתקנים אחרים** - אין

3.7.11 **ארון תקשורת כולל שקע** : מיקום : בכניסה לדירה או מבואה

3.7.12 **ארון טלפון/טלוויזיה** : מיקום : כניסה לדירה או מבואה.

4. מתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין

4.2 מזגן מפוצל : אין; מיקום : אין הספק : אין

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

4.3 מזגן דירתי: אָן; מיקום: אָן הספק: אָן, הספק:

הכנה בלבד הכנה בלבד למערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול: מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתר הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכנן. מיקום מוצע ומוסתר למיקום המעבה. ככל שע"פ קביעת המהנדס תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן /נים מפוצל/ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה (למעט בחדרי הרחצה והמטבח) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אָן.

4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד באמבטיה, בחדר רחצה הורים

4.6 רדיאטורים: אָן

4.7 קונבקטורים חשמליים: אָן.

4.8 חימום תת-רצפתי: אָן.

4.9 מיתקנים אחרים – אָן

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה: ע"פ דרישות כיבוי אש ככול שידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש: עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החניות בתחום המגרש.

חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה: 0

חניות במקום אחר אין

6.1.2 חניה לנכים: יש; מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה מיקום: בהתאם לתכנית היתר בניה

6.1.3 גמר פני החניה: בטון /או אספלט /או אבנים משתלבות.

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש

6.1.5 מספר חניות לדירה: לפחות חניה אחת לדירה; וכמפורט ובהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 שבילים: חומר גמר: בטון /או גרנוליט /או אספלט /או אבנים משתלבות /או אבן טבעית.

6.2.2 משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות.

6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.

6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

6.2.5 גינה צמודה לדירה: בדירות גן בלבד, לפי פירוט בספח ג' וע"פ תכנית.

6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין.

6.2.7 רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר

בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. (ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתי: בדירות הגן בלבד, ריצוף מינימלי של 7 מ"ר

6.2.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: ע"פ דרישות הרשויות

6.2.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר אין.

6.2.11 פחי אשפה טמונים, ע"פ דרישת העירייה.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 גז מרכזי: צובר מרכזי.

7.1.2 צנרת גז ממכל 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: יש

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – יש.

7.2.4 גלאי עשן: יש

7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה: ככל ויידרש ע"י יועץ מז"א ועפ"י כול דין.

7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין

7.5 תיבות דואר: יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.

7.6 מיתקנים אחרים: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי 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;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) לא כולל קו טלפון.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

- 8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים): יש לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוי, דרכי גישה כלולים.
8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.
9.1.2 קומה מפולשת: אין.
9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.
9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
9.1.6 חדרי מדרגות: יש.
9.1.7 פיר מעלית: יש.
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 מ"מ"ק: כמות אין מיקום אין שטח אין.
9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.
9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: מאגר מים וחדר משאבות באחריות כל הבניינים באותו המגרש

9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף.

- 9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומות כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונות.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 מ"מ"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר: אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"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 המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
(1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
(2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
(3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
(4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
(5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות
(ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט)
9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).

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.
10.1.4 תכניות קומת כניסה/קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ

פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים

גוש 1083, חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
(ו) תכניות עדות (MADE AS) 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. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטת אינדיווידואלית (אק"א) הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט דירוי חובה בלא תשלום.
4. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו שינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
5. 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.
6. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרוייקט. מיקומם העקרוני מסומן בתכניות מכר.
7. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
8. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי הקונה אינו מחוייב להתחבר לגז יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
9. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
10. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
11. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.
12. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על, 60dB(A) במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אוויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
13. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
14. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
15. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
16. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
17. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
18. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי אם יש כזה
19. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
20. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 14-18.11.28], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
21. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר למשתכן – בוסתנים
גוש 1083 , חלקה 289, מגרש 182, בנין 6

נספח ג' – טבלאות זיכויים

ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- 3.

סה"כ	כמות	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	יח'	תיאור	סעיף במפרט המכר
		1000 ש"ח למ"א	1	ארון מטבח-ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	3.3.1
		200 ש"ח ליחידה	פריט	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת.	3.6
		75 ש"ח ליחידה		נקודת טלפון זיכוי	3.7 (ז)
		125 ש"ח ליחידה		בית תקע בית תקע רגיל במעגל משותף) לא מוגן מים ולא מעגל נפרד /כח)	3.7 (ב)
		750 ש"ח ליחידה	פריט	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה