

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

תאריך: _____ לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

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

לבין:

	25	26		7
24	21	22	23	6
20	17	18	19	5
16	13	14	15	4
12	9	10	11	3
8	5	6	7	2
4			3	1
1	כניסה		2	0

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

(להלן הקונה)

מתאריך: _____

- א. פרטי זיהוי:
 1. יישוב: **שדרות** (מס' זמני), דירה מס' _____ קומה _____
 2. לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

3. בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל**.
 הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
 4. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר מקלחת, חדר שירות, פרוזדור.
 5. **שטח הדירה: 109.95 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר;
 כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
 (2) "פנוי החיצוניים 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.
 (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
 6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 6.1 מרפסת שמש בדירה מס': 1 בשטח: 13.02 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 13.02 מ"ר.
 6.2 חניה בשטח: _____ יש (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
 6.3 מחסן דירתי בשטח _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
 6.4 מרתף דירתי בשטח _____ אין _____;
 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ אין _____;
 6.6 גינה מוצמדת לדירה בשטח _____ אין _____ מ"ר (בדירות גן בלבד)
 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין
 6.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת/מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשונת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
 2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; ותור סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. **סטיות קבילות:**
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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.

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

- ב. **תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.**
- המוכר ראשי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, 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 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	2	קרקע	קומת כניסה קובעת לבנין
		2	1	קומה 1
	מגורים+חצרות פרטיים	4	2	קומה 2
		4	3-6	קומות טיפוסיות
		2	7	קומת גג (פנטהאוז)
			8	סה"כ קומות למגורים
			8+גג	סה"כ קומות בבנין

- 1.4 **חדר מדרגות:**
מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.
- 1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ואו 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר**
ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוף של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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): חומר עפ"י יועץ תרמי.

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:** אין.

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.

הערות	מידות אריחים	ריצוף***	גמר קירות**	גמר תקרות**	חומר קירות*	תיאור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר מגורים
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדרי שינה
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	ממ"ד
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	פרוזדור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	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	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מטבח

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

		החיפוי ובקירות – טיח + צבע אקרילי			
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 הרחצה 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 : לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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** : 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 שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בספח ג'.
- 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 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 גז 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 0.900 מ', עומק כ 0.60 מ', (כולל חלל למדיח ולתנור) (מדידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכיור"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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה
 מתקן חיכוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתוחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה 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
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	110/110 110/110	---	---	---	מטבח
---	---	---	כנף פלדה נגרר	פלדה	1 100/100	רגילה ציר	פלדה	1 80/200	ממ"ד
נגרר	אלומי מוקצף	1 100/100	כנף/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 100/100				
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	*אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר מקלחת בחדר הורים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירות

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים -עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצעו 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 ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצר.

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.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מרתפת שירות	אמבטיה	מקלחת הורים	שירותי אורחים (אם קיים)	מטבח	תיאור	מתקן
---	---	---	---	40/60	מידות	קערת מטבח בודדת
---	---	---	---	חרס/חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	80/46	מידות	קערת מטבח כפולה לבחירת לרכוש כתחליף לכיור בודד
---	---	---	---	חרס/ חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	40/50	40/50	---	---	מידות	קערת רחצה
---	חרס	חרס	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	כיור לנטיילת ידיים
---	---	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	לפי יצרן	לפי יצרן	---	---	מידות	אסלה
---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	70/170	ע"פ תקן	---	---	מידות	אמבט/מקלחת*
---	אקרילי	שיפוע לניקוז	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

---	---	---	---	---	מידות	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	סוללה למקלחת (אינטרפון 3 דרך)
---	---	---	---	---	מידות	
---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	סוג	זיכוי בש"ח
---	---	---	---	---	---	
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור כביסה
הכנה 1	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מדיח כלים
הכנה 1	---	---	---	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 כיוור רחצה ולמעט כיוור 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.

כיוורי 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.

בכיוירי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: 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 חימוני 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, כיוור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיוור 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	4	2			בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
 "בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
 "בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
 "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
 "נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה –(ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
 שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים .

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי. בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר.

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום דלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי/שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה.

הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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** : 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום : ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.

התקנת שרורל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.

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 למזגן /נים מפוצלים/ ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גם 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 שידרשו ובכפוף לתכנית בטיחות מאושרת.
6. עבודות פיתוח ושונוות :

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש : עפ"י תכנית פיתוח ובהתאם לתכנית היתר בניה כול החנייות בתחום המגרש. חניות במרתף חניה בהתאם לתכנית היתר בניה, מספר מרתפי חניה : 0
- 6.1.2 חניות במקום אחר אין
- 6.1.1.2 חניה לכנים : 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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט ובהתם 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: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 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 2 מ' ומבואת 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 הדירתית: 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. ובהתאם להחלטת החברה.

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 לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
- 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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

- 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.
- (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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
- 3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
- 4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר).
- 5. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
- 6. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. 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.
8. 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.
9. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים שאינם בסמיכות ממש לדירה, תעשה מהרכוש המשותף.
10. 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.
11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תלית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתלית כביסה.
14. 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 המתקנים לאחר קבלת הדירה.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי"1139(פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוף ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. חשוב להדגיש כי יש לאזור המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא בארגטיס(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 20.10.25 מחיר מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		

.4

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני)
- 1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
2.3 דירה מספר: 17 קומה: 5
3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר רחצה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
4. **שטח הדירה: 120.51 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1 בשטח: 13.02 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
5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת"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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; ותור סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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: אין

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	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 12 ק"ג למ"מ (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי). 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"מ 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 שינויים/תוספות/זכויות כמפורט בנספח ג'.
- 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 ברובח 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 גז 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 מקרה 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"ו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיביט 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיצוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תיאור	דלתות		חלונות		תריסים	
	כמות ומידה בס"מ	חומר	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר
מבואה כניסה	1	פלדה	רגילה ציר	---	---	---
	90/205					
חדר מגורים	---	---	---	אלומיניום	1	גלילה חשמלי
	230/210					
חדר שינה הורים	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205					
חדר שינה 2	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205					
חדר שינה 3	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205					
מטבח	---	---	---	אלומיניום	110/110	---

ממ"ד	1	פלדה	רגילה ציר	פלדה	1	נגרר
	80/200					
	100/100					
*אמבטיה	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	80/205					
חדר רחצה הורים	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	70/205					
חדר שירותים	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	---	---	---
	80/205					
חדר שירות	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	80/205					
					150/100	

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד /או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים -עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיזוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

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

חלונות ותרסיס 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: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.

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 כמ"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 סניטרים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ / נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ / נרוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	40/50	40/50	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	ע"פ תקן	70/170	---
	סוג	---	---	שיפוע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	מיקס מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות
	זיכוי בש"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש	מידות	---	---	---	---	---

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

קבועה	סוג	---	---	---	---
---	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 כיוור רחצה ולמעט כיוור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיוק 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. כיוורי 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. בכיוורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: 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 חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נק' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תותכנן 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 :

- 3.6.2 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאידד+ חיבור למר. 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**: במסתר כביסה
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערת מטבח, כיוור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיוור 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 ועפ"י בחירת החברה .
- 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון + לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	4	2	3		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	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	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה ותלפון" 3 - נקודות, 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.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה – (ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

- 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 : ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
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 שמאילווצים תכנונים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

- 6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתית : 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 וע"פ"י כול דין.
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
7.5 תיבות דואר : יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
7.6 מיתקנים אחרים : ע"פ המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים. ובהתאם להחלטת החברה.

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 ; תשלום פקדון ע"י הרוכש .
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 : ע"פ 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 שאינם 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

- 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 ממי"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר : אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התש"ל"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.
(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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ואו אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שיושמו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר). הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. 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.
14. 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 חס במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים לאחר קבלת הדירה.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139(פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 20.10.25 מחיר מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות בית מס' ע"פ קביעת הרשות במקומית.**
1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קון קיימת לישראל.**

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת

2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----

2.3 דירה מספר: 18 קומה: 5

3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.

4. **שטח הדירה: 99.39 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))

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

5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1_ בשטח: 13.02_ 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: _____ 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 (בדירות גן בלבד)

5.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות השטח): אין

5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת (מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, כאשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשונות הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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.

2.11.1 מרתף חניה: אין.

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

2.13.2 **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.

3-2-3 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	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 12 ק"ג למ"מ (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"מ 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 שינויים/תוספות/זכויות כמפורט בנספח ג'.
- 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 ברובח 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 גז 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 מקרה 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"ו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיביט 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיכוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

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

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוף, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד קיר חוף, 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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

הכנה 1						כביסה
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה
הכנה 1	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	הכנה לחיבור מדיח כלים
---	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	נקודת גז לבישול

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;

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 חימוני 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 תותקן 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	4	2			בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום +התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
 "בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
 "בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
 "נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
 "נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה – (ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר.
 מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה.
הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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** : סוגפעמון + 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**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן / מיקום: ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 "צמח" 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 במסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
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 למזגן /ניס 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, יותכנן 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 קונבקטורים 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 /או אספלט /או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט בהתאם 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: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 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 הדירתית: 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. ובהתאם להחלטת החברה.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
8.2 חיבור לכיבוי מרכזי: יש.
8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
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 שאינם להוציאם מהרכוש המשותף.

9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומת כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונת.
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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות.
- בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית **(ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר)**. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המונחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 25.10.20 מופחת ממהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני)
- 1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
2.3 דירה מספר: 19 קומה: 5
3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
4. **שטח הדירה: 90.18 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
(2) "פניו החיצוניים 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.
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1_ בשטח: 35.01_ מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 10.82_ 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
5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת"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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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.

2.11.1 מרתף חניה: אין.

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

2.13.2 **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	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 12 ק"ג למ"מ (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי). 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"מ 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 שינויים/תוספות/זכויות כמפורט בנספח ג'.
- 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 ברובח 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 גז 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 מקרה המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"ו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה בגוון לבן.
משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיביט 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיכוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

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

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוף, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד קיר חוף, 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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

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

חלונות ותרסיס 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 היצר.

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 הדיירה, 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.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מפתח שירות	אמבטיה	מקלחת הורים	שירותי אורחים (אם קיימים)	מטבח	תיאור	מתקן
---	---	---	---	40/60	מידות	קערת מטבח בודדת
---	---	---	---	חרס/חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	80/46	מידות	קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד
---	---	---	---	חרס/ חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	קערת רחצה
---	40/50	40/50	---	---	מידות	---
---	חרס	חרס	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	כיור לנטילת ידיים
---	---	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	לפי יצרן	לפי יצרן	---	---	מידות	אסלה
---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	70/170	ע"פ תקן	---	---	מידות	אמבט/מקלחת*
---	אקרילי	שיפוע לניקוז	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	---
---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוג	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	---
---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	---	סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למקלחת (אינטרפוז 3 זרד)
---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	הכנה לחיבור
יש נקי	---	---	---	---	---	---

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

הכנה 1						כביסה
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה
הכנה 1	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	הכנה לחיבור מדיח כלים
---	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	נקודת גז לבישול

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 ידיח 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;

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 חימוני 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 תותקן 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 למאידד+ 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	4	2			בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:
"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה – (ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר.
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה.
הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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** : סוגפעמון + 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**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן / מיקום: ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 "צמח" 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 במסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
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 למזגן /ניס 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, יותקן 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 קונבקטורים 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 /או אספלט /או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט בהתאם 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: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 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 הדירתית: 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. ובהתאם להחלטת החברה.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש; מונה מים לגינה: אין
8.2 חיבור לכיבוי מרכזי: יש.
8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל; כולל חיבור הדירה לרשת; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
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 שאינם להוציאם מהרכוש המשותף.

9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומת כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכוונת.
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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות.
- בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר).
5. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
6. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
7. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
13. 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.
14. 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המונחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 25.10.20 מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

תאריך: 07/05/2023 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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני)
1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
- 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
- 2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
- 2.3 דירה מספר: 20 קומה: 5
3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
4. **שטח הדירה: 90.18 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1 בשטח: 35.01 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 10.82 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
 - 5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת"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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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.

2.11.1 מרתף חניה: אין.

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

2.13.2 **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.

3-2-3 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	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 12 ק"ג למ"מ (צמר סלעים / זכוכית / מינראלי). 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"מ 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 שינויים/תוספות/זכויות כמפורט בנספח ג'.
- 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 ברובח 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 גז 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 מקרה המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"ו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה בגוון לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מהחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיביט 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיכוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תיאור	דלתות		חלונות			תריסים	
	כמות ומידה בס"מ	חומר	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	חומר
מבואה כניסה	1	פלדה	רגילה ציר	---	---	---	---
	90/205						
חדר מגורים	1	פלדה	רגילה ציר	אלומיניום	1	כ.ע.כ	אלומי
	230/210						
חדר שינה הורים	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	אלומי
	80/205						
מטבח	---	---	---	אלומיניום	110/110	ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	---

ממ"ד	1	פלדה	רגילה ציר	אלומיניום	1	כנף פלדה נגרר	---
	80/200						
	100/100						
*אמבטיה	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	אלומיניום	1	קיפ	---
	80/205						
חדר שירותים	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	---	---	---	---
	70/205						
חדר שירות	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ/נגרר	---
	80/205						

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוף , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון , יש להתקין צינור מצוייד במאוורר מכני עד קיר חוף , 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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים-עמידים למים.
 גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.
 דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
 גוון דלתות הפנים : לבחירה על ידי הדייר, מתוך 3 גוונים שיוצעו עפ"י החלטת החברה (אחד מהם בגוון לבן).
חלונות ותרסיס 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 ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.
 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 הדיירה, 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.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטרים.

מפתח שירות	אמבטיה	מקלחת הורים	שירותי אורחים (אם קיימים)	מטבח	תיאור	מתקן
---	---	---	---	40/60	מידות	קערת מטבח בודדת
---	---	---	---	חרס/חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	80/46	מידות	קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד
---	---	---	---	חרס/ חומר סילי קוורץ / נרוסטה	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	קערת רחצה
---	40/50	40/50	---	---	מידות	---
---	חרס	חרס	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	כיור לנטילת ידיים
---	---	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	לפי יצרן	לפי יצרן	---	---	מידות	אסלה
---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	70/170	ע"פ תקן	---	---	מידות	אמבט/מקלחת*
---	אקרילי	שיפוע לניקוז	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	---
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למקלחת (אינטרפוז 3 זרד)
---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	סוג	---
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	הכנה לחיבור
יש נקי	---	---	---	---	---	---

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

הכנה 1						כביסה
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה
הכנה 1	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	הכנה לחיבור מדיח כלים
---	---	---	---	יש נקי הכנה 1	---	נקודת גז לבישול

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 ידיח 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;

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 חימוני 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 תותקן 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 למאידד+ 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1	4	2			בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקע	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום +התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
 "בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
 "בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
 "נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
 "נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה – (ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
 נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
 בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
 גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר.
 מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיבורית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה.
הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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** : סוגפעמון + 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**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן / מיקום: ... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 "צמח" 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 במסתור הכביסה. מוצא ה"צמח" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
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 למזגן /ניס 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, יותכנן 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 קונבקטורים 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 /או אספלט /או אבנים משתלבות.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט בהתאם 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: ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 6.2.3 גינה משותפת: יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף: יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 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 הדירתית: 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. ובהתאם להחלטת החברה.

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; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
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 שאינם להוציאם מהרכוש המשותף.

9.2.1 חדרי מדרגות
9.2.2 קומה טכנית
9.2.3 גישה לחניה משותפת
9.2.4 לובי בקומת כניסה
9.2.5 לובי קומתי.
9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים של הגג.
9.2.7 גישה מחדר מדרגות לחדר מכונית.
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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
 - 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
 - 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות.
בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
 - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
 - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית **(ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר)**. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
13. 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.
14. 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציאת הקירות נעשית כנגד יסודות המונחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעליות/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 25.10.20 מופחת ממהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני)
- 1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027, 611-0469262, 611-0877126.

2. בעל הקרקע: **קרן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.1 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
2.2 דירה מספר: 21 קומה: 6
2.3 בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 3 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר רחצה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
2.4 **שטח הדירה: 120.51 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1 בשטח: 13.02 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 _____ 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
5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת (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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; ותור סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8-, 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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.

2.11.1 מרתף חניה: אין.

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	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 12 ק"ג למ"מ (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"מ 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שיפולים: בגובה 7 ס"מ מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים.
- 3.2.4 שינויים/תוספות/זכויות כמפורט בנספח ג'.
- 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 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 גז 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 מקרה המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה 10 ס"מ בחיפוי עמיד למים. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכ"ו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה בגוון לבן.
משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבן טבעית או פולימרי (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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חיצוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תיאור	דלתות		חלונות		תריסים	
	כמות ומידה בס"מ	חומר	סוגפתיחה ציר/כנף עלכנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתיחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר
מבואה כניסה	1	פלדה	רגילה ציר	---	---	---
	90/205					
חדר מגורים	---	---	---	אלומיניום	1	גלילה חשמלי
	---				230/210	
חדר שינה הורים	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205				110/110	
חדר שינה 2	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205				110/110	
חדר שינה 3	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	גלילה ידני
	80/205				110/110	
מטבח	---	---	---	אלומיניום	110/110	---
	---				110/110	
ממ"ד	1	פלדה	רגילה ציר	פלדה	1	נגרר
	80/200				100/100	
	100/100				100/100	
*אמבטיה	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	80/205				50/70	
חדר רחצה הורים	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	70/205				50/70	
חדר שירותים	1	עץ עם צוהר	רגילה ציר	---	---	---
	80/205				---	
חדר שירות	1	עץ	רגילה ציר	אלומיניום	1	---
	80/205				150/100	

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד /או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים -עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

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

חלונות ותרסים 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: סרגל זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.

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 תרסים.

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 כמ"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 סניטרים.

מתקן	תיאור	מטבח	שירותי אורחים (אם קיים)	מקלחת הורים	אמבטיה	מרפסת שירות
קערת מטבח בודדת	מידות	40/60	---	---	---	---
	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	---	---	---	---
קערת מטבח כפולה לבחירת לכויר בודד	מידות	80/46	---	---	---	---
	סוג	חרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	---	---	---	---
קערת רחצה	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	40/50	40/50	---
	סוג	---	---	חרס	חרס	---
כיור לנטילת ידיים	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
אסלה	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	לפי יצרן	לפי יצרן	---
	סוג	---	---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---
אמבט/מקלחת*	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
	מידות	---	---	---	70/170	---
	סוג	---	---	ע"פ תקן שפייע לניקוז	אקרילי	---
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	מידות	---	---	---	---	---
	סוג	---	---	---	---	---
	זיכוי ב"ח	---	---	---	---	---
מקלחת ראש	מידות	---	---	---	---	---

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

קבועה	סוג	---	---	---	---
---	זיכוי בש"ח	---	---	---	---
---	מידות	---	---	---	---
---	סוג	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	זיכוי בש"ח	---	---	---	---
יש נק' 1 הכנה 1	---	---	---	---	---
יש נק' 1 הכנה 1	---	---	---	---	---
---	---	---	---	יש נק' הכנה 1	---
---	---	---	---	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 כיוור רחצה ולמעט כיוור לנטילת ידיים ואסלות. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיוק 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 ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם -ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: 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 חימוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4 צול כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל. הכנות למכונת כביסה לרבות נק' מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל. – במידת האפשר הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה תותכנן 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 :

- 3.6.2 הכנה למזגן מיני מרכזי הכוללת צינור ניקוז למאידד+ 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**: במסתר כביסה
- 3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערת מטבח, כיוור רחצה בחדר אמבטיה, אמבטיה, כיוור 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 ועפ"י בחירת החברה .
- 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון + לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזדורים	2	3	1	1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	4	2	3		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	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	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:

"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה – (ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים.
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

- 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 : ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
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 שמאילווצים תכנונים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש, יש להקצות במקום אחר שטח חלופי.

- 6.2.8 משטח מרוצף בגינה הדירתית : 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 וע"פ"י כול דין.
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
7.5 תיבות דואר : יש, בצמוד לדלת הכניסה לבניין.
7.6 מיתקנים אחרים : ע"פ המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שידרש ע"י היועצים הטכניים. ובהתאם להחלטת החברה.

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 ; תשלום פקדון ע"י הרוכש .
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 : ע"פ 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 שאינם 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 מכוונת.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

- 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 ממי"ק/מקלט
9.2.13 חלק אחר : אין

9.3 בית משותף:

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התש"ל"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.
(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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ואו אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שיושמו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר). הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בת"י 1139 (פיגום מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים: בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 20.10.25 מחיר מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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. פריטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני).
1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קון קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
- 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
- 2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
- 2.3 דירה מספר: 22 קומה: 6
3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
4. **שטח הדירה: 99.39 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1 בשטח: 13.02 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
 - 5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת (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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. 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 8- , 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 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. יעצוב 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.

הערות	מידות אריחים	ריצוף***	גמר קירות**	גמר תקרות**	חומר קירות*	תיאור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר מגורים
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדרי שינה
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	ממ"ד
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	פרוזדור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	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	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מטבח
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

בדירה						
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה 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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 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, מחוזה 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בספח ג'.
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות החלקה 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 גז 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) (מידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכיור 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה 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. בחיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה
 מתקן חימוני 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 600 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
 בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז 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 שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתוחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה 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
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	110/110 110/110	---	---	---	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 אמבטיה
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 80/205	חדר שירותים
---	---	---	קיפ	אלומיניום	1 50/70	רגילה ציר	עץ עם צוהר	1 70/205	חדר שירותים
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	1 150/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירות

***בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון , יש להתקין צינור מצויד 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, עניית 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

דלתות הפנים דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים -עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת.

דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

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

חלונות ותרסיס 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 ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצר.

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 הדיירה, 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 נטיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מפתח שירות	אמבטיה	מקלחת הורים	שירותי אורחים (אם קיים)	מטבח	תיאור	מתקן
---	---	---	---	40/60	מידות	קערת מטבח בודדת
---	---	---	---	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	סוג	
---	---	---	---	80/46	מידות	קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד
---	---	---	---	חרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	קערת רחצה
---	40/50	40/50	---	---	סוג	
---	חרס	חרס	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	כיור לנטיילת ידיים
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	אסלה
---	לפי יצרן	לפי יצרן	---	---	סוג	
---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	אמבט/מקלחת*
---	70/170	ע"פ תקן	---	---	סוג	
---	אקרילי	שיפוע לניקוז	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למקלחת (אינטרפוז 3 דרך)
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי	---	---	---	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 ,מגרש 1500 (150,151,170) ,בניין 4

		מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות				
		---	---	---	זיכוי בש"ח	
יש נקי הכנה 1	---	---	---	---	---	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

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 ידיה 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 חימוני 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 ועפ"י בחירת החברה .
- 7.6.3 **צנרת גז** בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח. הכנה למונה גז לדירה : יש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון + לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל פרוזורים	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזורים	1	1				בפרוזדור באורך 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	4	2			3 כ"א במעגל נפרד עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקער	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:
"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה –(ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים .

נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר .

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, 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. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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**: סוגפעמון + לחצןצלילרגיל.....
- 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**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן / מיקום: בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכן. 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 למזגן /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 קונבקטורים 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 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 יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט ובהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

- 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 : ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
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 לציודו 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 הדירתית: 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 ההפעלת 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. ובהתאם להחלטת החברה.

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; תשלום פקדון ע"י הרוכש .
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 מכוונת.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממי"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 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שיושמו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר). הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.
8. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

9. 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.
10. 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.
11. באין טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עייניים", וכן התמצצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תלית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתלית כביסה.
14. באם יוספקו 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי"1139(פגיוס מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוף ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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 בארגטיס(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 20.10.25 מחיר מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני).
1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126 .

2. בעל הקרקע: **קן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
- 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
- 2.2 תקופת החכירה: -----, תחילת תקופת החכירה: -----
- 2.3 דירה מספר: 23 קומה: 6
3. בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרוזדור.
4. **שטח הדירה: 90.18 מ"ר**

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחר; כאשר קיר חיצוני מפריד בין הדירה לבין אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
- (2) "פניו החיצוניים 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.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
 - 5.1 מרפסות שמש בדירה מס': 1 בשטח: 10.82 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 6.0 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
 - 5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת (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).
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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 הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיות במפרט זה:
 (א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין 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 המהנדס) **אבו דוגוש יוסף** טלפון **08-66502717** , פקס: **1538-66502717** כתובת: **אלנור רהט 53**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

קומה או תיאור קומה**	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	מס' דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת כניסה קובעת לבנין	קרקע	2	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	
קומה 1	1	2		
קומה 2	2	4	מגורים+חצרות פרטיים	
קומות טיפוסיות	3-6	4		
קומת גג (פנטהאוז)	7	2		
סה"כ קומות למגורים	8			
סה"כ קומות בבנין	8+גג			

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מוגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות. פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסוף לשני הכיוונים). מהירות המעלית תהיה 1.0 מ' / ש', קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 8-, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלבי"ם 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בנין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 סינטטי.
- 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 סינטטי 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 סינטטי 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 סינטטי 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. יעוצב 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.

הערות	מידות אריחים	ריצוף***	גמר קירות**	גמר תקרות**	חומר קירות*	תיאור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר מגורים
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדרי שינה
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	ממ"ד
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	פרוזדור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	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	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מטבח
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

בדירה						
חדר שירותים במידה וקיים בדירה	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	טיח+ סיד סינטטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	גרניט פורצלן /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 /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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 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, מחוזה 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 החוץ 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 ייבנו 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 גלויה 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**: 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 /או 30/60 ס"מ /או 33/33 ס"מ /או 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 שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.
- 3.2.5 סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי יעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות החלקה 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 גז 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) (מידה לאורך קירות) החללים המיועדים למדיח תנור כיריים וכיור 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. בחיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

בחזית המשטח, ככל הנדרש. כולל אף מים בכל היקף המשטח. 3 גוונים 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.

3.4 מתקנים לתליית כביסה
 מתקן חימוני 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 600 ס"מ. בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
 בתחתית מסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז 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 שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

תריסים		חלונות			דלתות			תיאור	
סוגפתוחה ציר/גלילה/כנף על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	חומר	כמות ומידה	סוגפתוחה 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
---	---	---	ציר/כנף/על כנף (להלן כ.ע.כ./נגרר	אלומיניום	110/110 110/110	---	---	---	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				
---	---	---	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 90/100	רגילה ציר	עץ	1 80/205	חדר שירות

*בחדר האמבטיה- אוורור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד 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, עיניית 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

דלתות הפנים דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים -עמידים למים.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול 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 דמוי "תפוס פנוי" וצוהר / צו- אור בכנף הדלת. דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

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

חלונות ותרסים 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 ואבזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקן מורשה מטעם היצר.

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 תרסים.

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 נטיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

3.6 טבלה מס' 4- מתקני תברואה וכלים סניטריים.

מרתפת שירות	אמבטיה	מקלחת הורים	שירותי אורחים (אם קיים)	מטבח	תיאור	מתקן
---	---	---	---	40/60	מידות	קערת מטבח בודדת
---	---	---	---	חרס/חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	סוג	
---	---	---	---	80/46	מידות	קערת מטבח כפולה לבחירת הרוכש כתחליף לכיור בודד
---	---	---	---	חרס/ חומר סילי קוורץ/ קוורץ // נרוסטה	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	קערת רחצה
---	40/50	40/50	---	---	סוג	
---	חרס	חרס	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	כיור לנטיילת ידיים
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	אסלה
---	לפי יצרן	לפי יצרן	---	---	סוג	
---	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	אמבט/מקלחת*
---	70/170	ע"פ תקן	---	---	סוג	
---	אקרילי	שיפוע לניקוז	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח
---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	מיקס או פרח על המשטח או הכיור גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	---	מיקס או פרח על המשטח או הכיור מסוג ברז נשלף עומד 20 ס"מ גובה 25 ס"מ	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	מקלחת ראש קבועה
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	---	---	---	זיכוי בש"ח	
---	---	---	---	---	מידות	סוללה למקלחת (אינטרפוז 3 דרך)
---	---	---	---	---	סוג	
---	---	מיקסר מהקיר עם צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מזלף+מוט טלסקופי	---	---	---	

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

		מוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות				
		---	---	---	זיכוי בש"ח	
יש נקי הכנה 1	---	---	---	---	---	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

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 חימוני 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון + לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוודורים	1	1				בפרוודור באורך 3 מ' או בפרוודור הכולל פניית "יר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	4	2			3 כ"א במעגל נפרד : עבור , מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות. חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקער	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:
"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" 3 - נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת בין מחשבים, נקודת טלויזיה
חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול נדרש על פי כל דין.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה –(ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים .

נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר .

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, 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. בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתית; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתית אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל- בנין מגורים

- 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**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: כן / מיקום: בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון. מיקום ההכנות יהיה לתכנון המערכת ע"י המהנדס המתכן. 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 למזגן /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 קונבקטורים 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 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 יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: כמפורט ובהתאם להסכם המכר; מיקום: בתחום המגרש

6.2 פיתוח המגרש

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

- 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 : ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
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 לציודו 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 הדירתית: 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 ההפעלת 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. ובהתאם להחלטת החברה.

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; תשלום פקדון ע"י הרוכש .
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 מכוונת.
9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

9.2.9 חלק הגג- התפוס על ידי מתקנים על הגג
9.2.10 מעליות
9.2.11 ממי"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 המוכר ימסור לרכוש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית (ובלבד שיושמו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר). הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שאושרו ע"י הרשויות.
8. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

9. 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.
10. 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.
11. באין טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיינים", וכן התמצצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים(פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3-1 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרוגים).
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תלית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת בתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתלית כביסה.
14. באם יוספקו 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוף), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי"1139(פגיוס מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים זורביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוף ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחוייב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. 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 בארגטיס(חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 20.10.25 מחיר מופחת מהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	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 מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

מפרט טכני

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 תאריך: _____

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:

1. יישוב: **שדרות** _____ (מס' זמני)
- 1.1 לחלופין כאשר אין פרצלציה

תכנית מפורטת מס': 41/303/027 , 611-0469262 , 611-0877126

2. בעל הקרקע: **קן קיימת לישראל**.
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה מהוונת
שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.
2.1 תקופת החכירה: _____, תחילת תקופת החכירה: _____
2.2 דירה מספר: 24 קומה: 6
2.3 בדירה: חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, 1 חדרי שינה, 1 מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה נוסף, חדר אמבטיה, חדר שירותים, חדר שירות, פרזודור.
3. **שטח הדירה: 90.18 מ"ר**
4.

כמפורט בנספח ג'

(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף של הדירה.

לעניין זה –

- (1) "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;
(2) "פנוי החיצוני" של קיר החוף – 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.
(ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר))
5. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
5.1 מרפסת שמש בדירה מס': 1 בשטח: 10.82 מ"ר מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח 6.0 מ"ר.
5.2 חניה בשטח: _____ יש _____ (יש לצרף תכנית שטחי חניה עם סימון מיקום החניה).
5.3 מחסן דירתי בשטח _____ 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
5.8 פירוט השטחים הינו כמפורט בנספח ג' ויתווסף בהתאם לכלול חוזה.

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות 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 לשונת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום המגרש והן מחוצה לו שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

4. שטחה של גינה כולל שטח הקירות התומכים בהיקפה; ותותר סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין שטח למעשה.

5. סטיות קבילות:

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

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

ב. תאור הבניין, המבנה, הדיירה, ציודה ואבזריה.

- המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבנין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבנין או שטחים ברכוש משותף, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
 1. תיאור הבנין
 - 1.1 רב משפחתי
 - 1.2 בבנין 26 יח' דירות למגורים; בבנין אין דירות שלא למגורים, בבנין 0 יח' מחסנים
 - 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבנין וייעודה של כל קומה.

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס קומה עליונה	כינוי או תיאור קומה**
	מגורים+כניסה+חצרות פרטיים+ חדר עגלות	2	קרקע	קומת כניסה קובעת לבנין
		2	1	קומה 1
	מגורים+חצרות פרטיים	4	2	קומה 2
		4	3-6	קומות טיפוסיות
		2	7	קומת גג (פנטהאוז)
			8	סה"כ קומות למגורים
			8+גג	סה"כ קומות בבנין

1.4 חדר מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבנין: 1
 איפיון כל חדר מדרגות: מונגן, סגור, מקורה, מגיע לגג.

1.5 מעליות: המעליות 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 פלבי"ם בלוחות אנכיים. מספר מעליות 2, מספר תחנות לכול מעלית 8, מספר הנוסעים לכול מעלית: מעלית 1 - 6 נוסעים, מעלית 2 - 6 נוסעים. תיאור גמר המעלית: קירות התא יצופו פלבי"ם 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 הבנין ועבודות גמר

ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור קירות החוץ של בנין 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 הבנין: 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 הבנין: 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 17-30 ס"מ, שיטת הבניה: מתועשת או בנייה רגילה; בידוד תרמי(לפי תקן ישראלי מס' 1045): חומר עפ"י יועץ תרמי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
 - 2.6.1 חיפוי עיקרי: אבן
 - 2.6.2 טיח חוץ(תיאור)- צבעוני או לבן או משולב.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 מבוואה (לובי) קומתית:

- עבודות הגמר של המבוואה 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 המבוואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.

2.10 מבוואה (לובי) כניסה:

- עבודות הגמר של מבוואת 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 המבוואה 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.

2.11.1 מרתף חניה : אין.

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

2.13.2 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.

הערות	מידות אריחים	ריצוף***	גמר קירות**	גמר תקרות**	חומר קירות*	תיאור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר מגורים
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדרי שינה
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	ממ"ד
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	פרוזדור
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	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	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מטבח
	ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת, מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי .	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר אמבטיה, חדר מקלחת במידה וקיים בדירה

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או קרמיקה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' מעל החיפוי טיח+צבע אקרילי.	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס עמיד למים	חדר שירותים במידה וקיים בדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	אזור שרות
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן ו/או טרצו	טיח+ צבע אקרילי	טיח+ סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	מחסן- במידה ומוצמד מחסן לדירה
ראה סעיף 3.2.1	גרניט פורצלן	דוגמת כלל החזיתות. עיצוב מעקות המרפסת מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית			מרפסת- במידה וקיימת מרפסת בדירה

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: לבחירת הדייר מתוך 4 סדרות ריצוף ב 3 גוונים מכל סירה, שיוצע עפ"י החלטת החברה (לפחות אחד מהם ניטרלי) לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור מבריק חלקית LAPPATO, גוון רובה לבחירה מתוך 2 גוונים (אחד מהם אפור והשני בגוון השולט של האריח הנבחר)
- 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 ת 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 ייבנו 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 גלויה 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: 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 שינויים/תוספות/זיכויים כמפורט בנספח ג'.
- 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 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 גז 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 יכללו 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: פורמיקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת. 5 גוונים לבחירה (אחד מהם בצבע לבן ואחד בצבע בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמיקה 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 ממגוון דוגמאות לבחירת הקונה. כאשר אחד מהם הוא בעל גוון בהיר ניטרלי.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3.3.2 ארון חדר רחצה:

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

3.4 מתקנים לתליית כביסה

מתקן חימוני 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 שינוקז 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.

3.5 טבלה מס' 3 : רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה.

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

*בחדר האמבטיה- אזור ע"י ונטה בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיב לקיר חוף , לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון , יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד קיר חוף , 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 הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר, צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף, היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב 3 צדדים לפחות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

הכנה 1						כביסה
יש נקי	---	---	---	---	---	הכנה לחיבור מייבש כביסה
הכנה 1				יש נקי' הכנה 1	---	הכנה לחיבור מדיח כלים
---	---	---	---	יש נקי' הכנה 1	---	נקודת גז לבישול

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 ובכיוור 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;

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 למאידד+ 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: במסתר 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 ועפ"י בחירת החברה .

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

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

3.5 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון-סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				*פעמון+ לחצן * אינטרקום * לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) * ארון תקשורת כולל שקע * ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוודורים	1	1				פרוודור באורך 3 מ' או בפרוודור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	4	2			3 כ"א במעגל נפרד עבור : מדיח,תנור,מקרר +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1		
ממ"ד המשמש כחדר שינה	מנורה לפי הנחיות פקער	3		1		לפי תקנות פיקוד העורף
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1		
חדר אמבטיה / חדר רחצה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן עפ"י התכנון
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)		1			כולל תריס חשמלי+מפסק+מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

הערות לטבלה מס' 5-

הגדרות:
"בית תקע כוח במעגל נפרד" - שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;
"בית תקע רגיל" - שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים ממ"ר לפחות;
"בית תקע רגיל מוגן מים" - שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים;
"החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.
"נקודת טלויזיה ותקשורת וטלפון" 3 - נקודות, 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.
"נקודת מאור" נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה –(ללא כיסוי).

מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים .
נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר, וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת פאזי 25*3 אמפר .
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, 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.
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי) ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה.
הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.

3.7 מתקני חשמל-בנין מגורים

- 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** : סוגפעמון + 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 **נקודות חשמל לדוד שמש / חשמלי** : כן
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: 25X3 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום** : כן / מיקום :... בכניסה לבניין שמע/דיבור בלבד
- 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
- 4.3 מזגן 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 "צמח" 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"צמח" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
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 למזגן /ניס מפוצלים/ 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 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 : כמפורט בהתם 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 : ע"פ החלטת החברה ובכפוף לדרישות ואישורי הרשויות.
- 6.2.3 גינה משותפת : יש ע"פ תכנית.
- 6.2.4 רשת השקיה לגינון המשותף : יש ברז גן ומערכת השקיה ברכוש המשותף.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 הדירתית: 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. ובהתאם להחלטת החברה.

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; תשלום פקדון ע"י הרוכש.
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 שאינם 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 מכונית.
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
9.2.12 חלק אחר: אין

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

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 המתייחס לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק 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 ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות.
- בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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. יתכנו שינויים במספר מקומות החנייה ומיקומם בהתאם לצרכי התכנון ו/או אישור הרשויות.
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. אין החברה אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית **(ובלבד שישומו על דגם מסוים לפי בחירת הדייר)**. הדבר אמור לגבי פריטים המסופקים ע"י החברה והן לגבי פריטים המסופקים ע"י הקונה.
5. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה 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.
6. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
7. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286 , מגרש 1500 (150,151,170) , בניין 4

11. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה.
12. 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).
13. 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.
14. 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.
15. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
16. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים) נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
17. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחוצץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי" 1139 (פייגוס מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
18. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטוחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו.
19. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
20. הודע לקונה כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמד לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
21. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב) באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
22. בתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק מכר (דירות), אין הקונה רשאי לבצע פעולות ושינויים העלולים להשפיע על תקינות ותפקוד המרכיבים השונים בדירה/בנין שלא בהסכמת המוכר. ביצוע בניגוד לאמור לעיל ישחרר החברה, מכל אחריות לליקויים/חוסרים/פגמים, בקשר עם מרכיבים אלו.
23. למען הסר ספק במידה וטרם חתימת החוזה עם הרוכש התקדמה הבניה כך שסעיף ו/או סעיפים מסעיפי המפרט המאפשר בחירה כבר הושלם, לא תתאפשר בחירה. הקבלן יבחר מתוך אחת האפשרויות בהתאם לשיקול דעתו ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בחירה או החלפה בעקבות בחירת הקבלן".
24. למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
25. ת"י 1525" תחזוקת בניינים : בנייני מגורים וסביבתם הקרובה" יחייבו את הקונה (חוברת "הנחיות לתחזוקה" תימסר לקונה בעת קבלת החזקה בדירה).
26. במהלך תקופת הבדק והאחריות, מחויב הרוכש באמצעות הנציגות, במסגרת ביטוח המעלית/יות בבניין, לבטח גם את חלקי המעלית השונים.
27. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
28. חשוב להדגיש כי יש לאזור 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.
29. במקרה של סתירה בין המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן 25.10.20 מופחת ממהדורה 1.
30. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

אסום חברה קבלנית בע"מ
פרוייקט מחיר מופחת – בוסתנים
גוש 1083 , חלקות 280,281,286, מגרש 1500 (150,151,170), בניין 4

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 וההתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ואו חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
3. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.

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		
4.	דלת כניסה -למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	פריט	750 ש"ח ליחידה		

תאריך

חתימת הקונה

חתימת הקונה