

מסמך זה נבדק ע"י חברת הבקרה ואושר
לפרטום, בכל מקרה התנאים הקבועים
במכרז הם המחייבים ואין בכוהו של
אישור זה לבטלם ו/או לצמצמם
חתימה: 14/1/19 האריך:

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרויקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נספח לחוזה בין :

לבין :

1. נושא ת.ז. מס' _____

2. נושא ת.ז. מס' _____

(להלן "הקונה").

מתאריך : _____

א. פרטי זיהוי :

1. יישוב: **מודיעין**, רחוב _____ בית מס' _____ ע"פ קביעת הרשות המקומית

1.1 מגרש : 402, גוש : 5819, חלקה : 96

1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה :

תכנית מפורטת מס' : מד/3/6/א, מגרש מס' : 402, בניין : B

2. בעל הקרקע : **מנהל מקרקעי ישראל**.

הזכות שהקונה רוכש בדירה : חכירה.

2.1 שם המחכיר : מנהל מקרקעי ישראל.

2.2 תקופת החכירה : **98 שנים**, תחילת תקופת החכירה :

3. דירות מס' : 9,10,11, קומות : 01,02.

4. בדירה : חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, 4 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד) המשמש כחדר שינה, חדר שרותים, חדר שרות, חדר אמבטיה, חדר מקלחת הורים.

5. שטח הדירה : _____ מ"ר

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

לעניין זה –

(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת ;

כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ ;

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – 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 כל המפלסים בדירה.

(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס 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 מרפסות שמש¹ בשטח _____ מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח אֵין.

6.2 חניה: _____ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי: _____ מ"ר

6.4 מרתף דירתי² בשטח _____ אֵין _____ מ"ר;

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח _____ אֵין _____ מ"ר;

6.6 גינה מוצמדת לדירה: _____ אֵין _____ מ"ר;

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.

2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

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

7. סטיות קבילות:

הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטיה ממפרט זה:

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- (א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה ; ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפורט ומידות האבזרים למעשה.
8. שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל) **שחר אדריכלים**
טלפון **02-9925500** פקס **02-9925544** כתובת **נריה הנביא 58/4 בית שמש**

דואר אלקטרוני : Sbh@shachararchitects.com

Yehudit@shachararchitects.com

9. שם האחראים לתכנון השלד (להלן המהנדסים)

10. **משה הילו**

טלפון **02-6743505** כתובת : **תכלת מרדכי 21/822, פנינת חמד ירושלים.**

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

- * המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.
1. תיאור הבניין
 - 1.1. רב-משפחתי
 - 1.2. בבניין 12 דירות למגורים ; בבניין אין דירות שלא למגורים.
 - 1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	כינוי או תיאור קומה **
	חניה, מחסנים		מפלס 01-
	מגורים, חצרות פרטיות	4	קומת קרקע
	מגורים	4	מפלס 01
	מגורים	4	מפלס 02
	מערכות טכניות		קומת גג
		12	סה"כ דירות בבניין

סה"כ קומות למגורים : 3

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

סה"כ קומות בבניין: 4

- 1.4 **חדרי מדרגות:**
מס' חדרי מדרגות בבניין : אין
איפיון כל חדר מדרגות : לא מוגן.
- 1.5 **מעליות:** אין
- 1.6 עמדת שומר : אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר :**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה : קונבנציונלי
- 2.2 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר **בטון מזוין** עובי כ - 20/25 ס"מ, שיטת הבניה : **קונבנציונלית** ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1) : 2.3. **תקרת קומה עליונה:** חומר : בטון מזוין עובי כ - 20/25 ס"מ, בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר : בטון **עובי:** ע"פ **חישוב מהנדס**.
- 2.4 **גג הבניין:** חומר : **בטון** , או אלמנטים מתועשים לפי חישובי המהנדס.
- 2.5 **קירות חוץ:** בלוק מבודד / או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן, בדופן קיר חוץ, שיכבת בידוד לפי ת"י 1045.
- 2.6 **גימור קירות חוץ :**
- 2.6.1 חיפוי עיקרי : **אבן**.
- 2.6.2 טיח חוץ (תיאור) : טיח משולב עם חיפויים אחרים (בעיקר בגגות, קורות, שטחים מקורים עמודים וכו') לפי דרישת הרשויות
- 2.6.3 חיפוי אחר (לפרט) :
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות : חומר **בטון** ו/או בלוקי בטון או בלוק תאי ו/או משולב עם ציפוי גמר, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1 **עובי:** **ע"פ החלטת מהנדס**
- 2.8 **חדרי מדרגות:**
- הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.
- בבנייני מגורים עד 4 קומות-חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'
- 2.8.1 קירות מעטפת : חומר : **בטון** עובי : ע"פ חישוב מהנדס.
- 2.8.2 גימור קירות פנים : חומר : טיח + **צבע אקרילי** מעל החיפוי הקשיח עד לגובה : **תקרה**
- 2.8.3 מדרגות : מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 מעקה : ברזל / או מתכת / בנוי משולב לרבות מאחז יחד.
- 2.8.5 עליה לגג : יש סולם עליה לגג.
- 2.8.6 גמר תקרות בנויות בטיח וסיד סינטטי.
- 2.9. מבואה (לובי) קומתית :
- 2.9.1 גימור קירות פנים יהיו בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. ע"פ החלטת האדריכל.
- 2.9.2 גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.
- 2.9.3 ריצוף : ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן
- 2.10. מבואה (לובי) כניסה :
- 2.10.1 גימור קירות הפנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה 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 [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
- 2.10.4 בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
- 2.11. דלת כניסה לבנין :
- 2.11.1 אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום + מחזיר שמן, לפי תקנות תכנון ובניה ות"י 816.
- 2.12. מרתף חניה :
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'.
גובה פרוזדור : לא פחות מ 2.05 * מ'.
גובה חדרים על הגג : אין
גובה עליית גג למגורים : אין.
גובה מרתף המשמש למגורים : אין ;
גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402
מפרט
 לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

* מלבד באיזורים עם הנמכת תקרה למעבר צנרת (במידה ויש) כמסומן בתכנית המכר.

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

תיאור	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף	ריצוף- מחיר לזכוי למ"ר/ מ"א בשקלים חדשים
מערכות כל בדירה החדרים כן אם אלא פירוט מופיע אחר בלוח זה	אקרילי צבע + טיח בעלי יהיו פנים וקירות תקרות צבעי כל התקנים מכון מטעם "ירוק תקן תו" הישראלי. (פנימית חלוקה) פנימיים קירות, קירות יהיו מ: בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי.	טיח + סיד סינתטי	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג גרניט פורצלן .	
ממ"ד	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + סיד סנתטי.		
מטבח	חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). 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 סינתטי		
חגר מקלחת, חדר אמבטיה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת	טיח + סיד סינתטי		

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

			הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	
		טיח + סיד סינתטי	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בהדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	חדר שרותים
	גרניט פורצלן לבחירת הקונה ; שטח אריח בודד - עד כ- 0.20 מ"ר.	טיח + סיד סינתטי	טיח+צבע אקרילי	מחסן
	במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.		דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.	מרפסת

הנחיות למילוי הטבלה :

- * חומר קירות : (לציין) בטון/בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי.
- ** גמר קירות : טיח וצבע אקרילי .
- *** גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי(לציין)
- **** ריצוף : גרניט פורצלן (לציין)

א. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרשות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :

1. חדרי מגורים – R – 9

2. חדרי רחצה – R – 10

3. רצפת תא מקלחת – R – 11

ב. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צויין בגמר

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

הקירות חיפוי קשיח.

ג. המוכר יציג לבחירת הקונה וללא שינוי מהמחיר אריחים במידות שונות ולפחות במידות כמפורט להלן:
 כל מערכות החדרים בדירה :
 אריחים במידות: 60 X 60 , 45 X 45 , 33X33
 להוציא את החדרים הרטובים בהם מידות האריחים בלבד יקבעו לפי בחירת קבלן/יזם לפי התקן,
 ומתוך הריצוף בסדרות ובדוגמאות שהוצגו לדיר, כדלקמן:

אריחים במידות: 33X33 .

חיפוי קירות: אריחים במידות 30 X 60 , 25 X 33 , 30 X 33 ס"מ. המוכר יהיה רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 33X33 50X25 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.

ד. סוגי ריצוף וחיפוי: לבחירת הקונה מתוך כמה אפשרויות שיציג המוכר ו/או הספקים שבהם יבחר המוכר, ובהתאם למפורט להלן:

1. לכל מידת אריח, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו - 3 דוגמאות / גוונים התואמים לדוגמאות / גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

2. כל הדגמים אשר יציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים.

ה. לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות.
 ו. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין / חדרים סמוכים.

3.3 ארונות:

3.3.1 ארון מטבח תחתון: מידות: 6 מ"א.

ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת

חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים

ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ - 60 ס"מ.

ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ - 90 ס"מ מעל פני הריצוף.

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ - 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה מאבו טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם:

המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור, בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר; הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- ו. משטח עבודה במטבח: לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
- ז. מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
- ח. גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט.
- ט. שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF.
- י. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו.
- יא. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה".
- יב. מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
- יג. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- חלל המיועד למדיח מובנה- במידה והחליט הקונה שלא להתקינם על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות. הכל לפי תאום עם המוכר ו/או הספקים שיבחרו ע"י המוכר.
- יד. ציפוי חיצוני: פורמאיקה, ידיות מתכת.
- ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמאיקה.
- סוגי הציפוי והגוונים יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט:
1. ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
2. ציפוי פנימי: גוון לבן!
- 3.3.2 ארון מטבח עליון: יש הערה: בדירות 4.5 חד' ומעלה מסיבות של תכנון המטבח הספציפי המוכר יהיה רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון עליון. מטבח עליון. במקרה זה לא יותר ארון מטבח עליון פינתי מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לארון המטבח התחתון. גובהו של הארון העליון 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. הארון יכלול לפחות מדף אחד אחד לכל אורכו.
- 3.3.3 ארונות אחרים: באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/שיש/ניאוקוורץ משולב בכיור;

3.4 מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק ; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 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 כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת ; אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר, מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע ושאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV. הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע.

פנתח לקיר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.

- הכנה למייבש כביסה ; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת החשמל.

3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים			חלונות			דלתות			חדר	
סוג פתיחה / (ציר / כנף על כנף (להלן כ.ע.כ.) / נגרר	חומר שלבים	חומר (עץ / אלומי)	כמות ומידה	סוג פתיחה / (ציר / כנף על כנף (להלן כ.ע.כ.) / נגרר	חומר (עץ / אלומי)	כמות ומידה	סוג פתיחה / (ציר / כנף על כנף (להלן כ.ע.כ.) / נגרר	חומר (עץ, אלומי)	כמות ומידה	
							ציר	פלדה	1 כ- 90/210	כניסה
גלילה חשמלי + ידני	פח אלומי	אלומי	1 כ- 200/210				כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 200/210	חדר מגורים
				כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 135/105				מטבח
נגרר	פח אלומי	אלומי	1 כ- 100/100	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 100/100	ציר	פלדה	1 כ- 80/210	ממ"ד
				נגרר	פלדה	1 כ- 100/100				
נגרר	פח אלומי	אלומי	1 כ- 160/105				ציר	עץ	1 כ- 80/210	חדר שרות
				קיפ	אלומי	1 כ- 50/110	ציר	עץ עם צוהר	1 כ- 80/210	חדר אמבטיה

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

שרותי אורחים	1 כ- 70/210	עץ	ציר						
חדר שינה	1 כ- 80/210	עץ	ציר	כ.ע.כ.	אלומי	1 כ- 135/105			
	1 כ- 80/210	אלומי							
פח אלומי	1 כ- 80/210				אלומי				נגרר
	1 כ- 135/105								

* חלון כחלק מהדלת

** ביציאה למרפסת ייבנה סף מוגבה

*** במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

הערות לטבלה:

- א. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (double glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי מינימלי של 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- ב. חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- ג. חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- ד. פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבחים יהיו בעלי תריסים.
- ה. 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 דיור ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני. גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה ו/או חשמלי.

- ו. בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

הנחיות למילוי הטבלה:

- (א) דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.
 - (א) יש לציין כמות בכל חדר.
 - (ב) יש לציין במפורש את החומר.
 - (ג) יש לציין סוג הפתיחה: רגילה, גלילה, חשמלית או אחר
 - (ד) דלת כניסה לדירה: א. דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות",
מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.

- ב. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- ג. כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה בתנור
- ד. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.

(ה) דלתות פנים :

- א. דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבודות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23,
ובפתיחת ציר רגילה ; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת
קנט פולימרי בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות ;
- ב. כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד,
ו/או מילוי ש"ע אחר בכל היבט תיפקודי – 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.

- ג. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, המתאים
לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;

- ד. 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.

- ה. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור
בכנף הדלת ;

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

(ו) גוונים ומשקופים : גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר
ו/או הספקים שיבחר המוכר, על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה
לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

<u>מודיעין</u>	פרויקט
דירות טיפוס 3 בניין B	
402	מגרשים
20.11.18	תאריך
1	מהדורה

פרוייקט : מודיעין מגרש 402
מפרט
 לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מטבח	מקלחת הורים	חדר אמבטיה	חדר שרות	שרותי אורחים	אחר
קערת מטבח לבחירת הקונה	מידות	כ40*60 או 46*80				
	סוג	חרס /חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה				
קערת רחצה	מידות		כ-40/50	כ-40/50	כ25/40	
	סוג		חרס	חרס	חרס	
אסלה	מידות					
	סוג		חרס מונובלוק גוון : לבן	חרס מונובלוק גוון : לבן	חרס מונובלוק גוון : לבן	
אמבט	מידות		70/170			

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402
מפרט
 לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

			חומר אקרילי לבן.			סוג	
				לפי תכנית		מידות	מקלחת
						סוג	

אחר	מרפסת שירות	חדר אמבטיה	מקלחת הורים	מטבח	מיקום	
					מיתקן	תוצרת ודגם
		חומר : כרום ניקל. דגם : מערבל מיקסר פרח	חומר : כרום ניקל דגם : מערבל מיקסר פרח	סוללת חומר : כרום ניקל מיקס-פרח דגם מערבל תוצרת חמת או שווי"ע,	תוצרת ודגם	ברז לכיור הרחצה/מטבח ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור
		סוללה מיקס מהקיר			סוג	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

סוג	סוללה למקלחת (אינטרפון)	רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר			
	ברז "דלי"			יש בדירות גן	
	הכנה לחיבור למכונת כביסה			יש	
	הכנה לחיבור מייבש כביסה			יש	
	הכנה לחיבור מדיח כלים	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור ביוב, ולסיפון קערת המטבח.			
	נקודות גז לבישול	יש			

הגדרות לטבלה 4:

סוללות מים חמים קרים: צפוי כרום ניקל סוג: דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (וויסות מים חמים/קרים בידיית אחת)

ויכלול: חסכמים, לפחות שלוש אפשרויות בחירת הקונה, 1 תוצרת הארץ לפי ת"י 1385.

ברז: בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה עומק 20 ס"מ גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה; גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;

סוללה למקלחת בציפוי כרום ניקל, סוללה רב דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר+צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ ומזלף או לחילופין זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ לפי בחירת הדייר.

סוללה לאמבטיה בציפוי כרום ניקל, סוללה מיקס מהקיר הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה+צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

ומזלף .

אסלה : עם מושב כבד. בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי – הדחה קצרה וארוכה של 3 ליטר ו 6 ליטר עפ"י ת"י 1385 ;
אמבטיה : תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמיל ;
קערת מטבח : התקנה שטוחה כיוור מחרס/סילי קוורץ/קוורץ גרניט/נירוסטה ;
מקלחת : שטח מקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין , בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;
חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה ולמעט כיוור לנטילת ידיים ואסלות ;

הנחיות למילוי הטבלה :

(א) בכל משבצת שיש בה כלי תברואתי יש למלא : מידות וכמות.

(ב) לכל מיתקן ואבזר יש לציין : מידות וסוג.

3.6.1 אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה : בחדרי שירות, 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 לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

3.6.2

מים חמים : הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי , 759 ולפי ההנחיות המפורטות להלן :

דוד בקיבול 150 ליטרים ;

:

דוד חשמלי : לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם

אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

מיקום הדוד : במרפסת שירות או מסתור כביסה. או על גג הבניין.

תקופת אחריות למערכת סולארית: 5 שנים לקולטים, 3 שנים לדוד. ולגוף חימום 1 שנה, לפי החלטת

החברה. קולטי שמש : בגג.

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

3.6.5 חומר הצינורות : מים חמים וקרים . פלסטי מתכת בהתאם לתקן - בידוד הצינורות

בהתאם לתקן .

דלוחין פולי פרופילן או פולי אתילן בעל צפיפות גבוהה .

3.6.6 מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה

למונה גז דירת.

3.6.7 הכנה למונה גז לדירה : יש

3.6 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור / קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן ממים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה, נקודת תקשורת, נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

כניסה לדירה או מבואה	1	1	1	- פעמון + לחצן - אינטרקום - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפונייה/טלו וזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1 (למזגן)	1 תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדורים	1	1		1 בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2" נקודות מאור לפחות + מחליף.
מטבח	1	3	3 (לתנור)	1 מיקום השקעים, בתי התקע יהיו מעל משטח העבודה ככל האפשר יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד המיטה)	1	1
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1 לפי תקנות פקע"ר

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרויקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1
חדר רחצה/חדר אמבטיה	1 (מוגן ממים)	1	1 (בית תקע לתנור)	בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן לדוד שמש במיקום עפ"י התכנון
שרותי אורחים	1 (מוגן מים)			הכנה לנקודה לאיוורור מכני + מפסק היכן שנידרש.
מרפסת שרות	1 (מוגן מים)		2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש	
מרפסת שמש	1 (מוגן)		IP44 2 (מוגן)	כולל תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1	
מסתור כביסה			1 (פקט)	הכנה למזגן

*מוגן מים 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 1.5 מ"מ" 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 מ"מ" לפחות
 "נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון 3" נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת- טלפוניה, 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);

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- 3.7.1 חדר מדרגות : בכל קומה2..... נקודות מאור2..... גופי מאור2.....; לחצני הדלקת אור.....1..... לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות, יש, מנגנון שבת לתאורה קבועה בחדר מדרגות – קיים.
- 3.7.2 בבניין המגורים המדורג יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.
- 3.7.3 טלפון חוץ : הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.4 פעמון : סוגמתח נמוך 24V צלילגונג.....
- 3.7.5 מפסיקי זרם : סוג..... ספיר.....תוצרת.....ניסקו..... או ש"ע
- 3.7.6 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש (כולל 6 מודולים פנויים) :
- 3.7.7 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : כן
- 3.7.8 גודל חיבור דירתי : 3 X 25 אמפר.
- 3.7.9 מערכת אינטרקום : כן מיקום : מבואה + חדר שינה הורים, בכניסה לבניין כולל מצלמה
- 3.7.10 מערכת טלוויזיה במעגל סגור : לא מיקום :
- 3.7.11 מיתקנים אחרים (פרט) 1...שעוני שבת... אחד למאור
- 3.7.12 במבואה – 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.
- 3.7.13 ארון תקשורת כולל שקע
- 3.7.14 בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למיקום המתוכנן לכיריים; הנקודה ת=חובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 2.5*5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;
- 3.7.15 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:
- איחידה מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי; צג דיגיטלי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואה הכניסה במקום הנגיש ובגובה 1.5 מ' מהריצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית;
- . מיתקני קירור / חימום בדירה :
- 4.1 מיזוג אוויר מרכזי : אין; הכנה למערכת מיני מרכזית – אחת סטנדרטית תלת- פאזי
- ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזג/נים מפוצל/ ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים ;

תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף, ההכנה תכלול: נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל" ;
 צנרת ניקוז מים: מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד אל מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור בקיר ייסגר במכסה ;
 מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון" ; כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר ;

- 4.1.1 מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלק הדירה (מיקום לפי תכנית).
- 4.1.2 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 מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.
- 4.1.3 התקנתה שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון.
- 4.1.4 מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.
- 4.1.5 מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.

4.2. מזגן מפוצל: **אין** ; מיקום: **אין** הספק: **אין**

4.3 מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלק הדירה (מיקום לפי תכנית).

4.4. תנור חימום הפועל בגז: **אין**.

4.5. תנור חימום הפועל בחשמל: **הכנות בלבד באמבטיה, בח. רחצה הורים**

4.6. רדיאטורים: **אין**.

4.7. קונבקטורים חשמליים: **אין**.

4.8. חימום תת-רצפתי: **אין**.

4.9. מיתקנים אחרים לפרט **אין**

5 סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית: **אין**.

5.2 מערכת גלאי עשן: **יש**

5.3 מטף כיבוי ידני. **יש**

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- 6.1.1 גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.
- 6.1.2 גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.
- 6.1.3 סך הכל מקומות חניה במגרש: **23 לכל המגרש**, חניות מחוץ לגבולות המגרש: אין.
- 6.1.4 חניה לנכים: יש, ע"פ תכנית.
- 6.1.5 גישה לחניה מהכביש:
- 6.1.6 מספר חניות לדירה: **1 או 2 (משתנה לפי דירה)**
- 6.2 חדרי אשפה: עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
- 6.3 פיתוח המגרש
- בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. במידה ויש יציאה נוספת יהיה משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.00 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה
- בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גינן מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.
- ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה.
- הריצוף יהיה, ככל הניתן, בעל גוון בהיר.
- 6.3.1 שבילים באזורים משותפים בלבד: חומר גמר: **אבנים משתלבות** ו/או בטון ו/או גרנוליט ו/או אבן, להחלטת החברה.
- 6.3.2 משטחים מרוצפים באזורים משותפים בלבד: יש; חומר גמר: אבנים משתלבות ו/או אספלט ו/או אבן טיבעית ו/או בטון.
- 6.3.3 גינה משותפת: **ע"פ תכנית.**
- 6.3.4 רשת השקיה לגינן המשותף: יש (בעלת ראש מערכת ממוחשבת).
- 6.3.5 גינה צמודה לדירה: **ע"פ תכנית.**
- 6.3.6 גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות
- 6.3.7 פירוט מערכות בגינה הצמודה: ייתכן ביוב ומים (צנרות שוחות וכו') חשמל, תקשורת, כיבוי והכל ע"פ עניין ושלא בהכרח יוצא בתכנית מכר.
- 6.3.8 משטח מרוצף בגינה הדירתית 7 מ"ר. (על פי סימון בתכנית מצורפת).
- 6.3.9 גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר **מתכת ו/או בנוי** בגובה ממוצע, ודרישות הרשות.
- 6.3.10 ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר **אין**
7. **מערכות משותפות**
- 7.1 מערכת גז:
- 7.1.1 גז מרכזי: **צובר מרכזי.**
- 7.1.2 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: **יש**
- 7.2 סידורים לכיבוי אש:

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

- 7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות : **אין**
- 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : **אין**
- 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.
- 7.2.4 גלאי עשן : גלאי עשן עצמאי
- 7.3 אוורור מאולץ במרתפי חניה : ע"פ דרישת המהנדס
- 7.4 תיבות דואר : תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.5 מיתקנים אחרים : תאר **אין**
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 : יתכן משותף לכמה בניינים, לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
- 8.8 שיטת סילוק אשפה : ע"פ דרישת הרשות המקומית.
9. רכוש משותף
- 9.1 תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : **כל החניות מוצמדות.**
- 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 חדר מדרגות : **יש.**
- 9.1.7 פיר מעלית : **אין.**
- 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) קולטי שמש, משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

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 המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט.
- 9.2.12 חלק אחר : פרט 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).

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

החלקים המוצאים מהרכוש המשותף:

פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל :

מבלי לגרוע מהאמור בענין זה בהסכם, יוצאו מהרכוש המשותף השטחים הבאים :

- 9.7 כל שטחי החניה אשר בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- 9.8 כל השטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים בתחום המגרש, מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות, לפי קביעתה של החברה.
- 9.9 כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגין הקרקע ו/או הבנין. בנוסף ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם, מצהיר הקונה כי ידוע לו כדלקמן :
- א. הבניין מתוכנן להירשם כבית משותף אחד, הכל לפי קביעת החברה ובכפוף לאפשרויות הטכניות והחוקיות לביצוע הרישום הנ"ל.
- ב. בהתאם לדרישת הרשויות והתוכנית החלה וע"פ החלטת החברה יכול ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בחלק מהמגרש.
- ג. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי במגרש יוצבו צוברי גז תת קרקעיים, במיקום המצוי בתכנית המגרש או במיקום אחר לפי דרישת הרשויות ו/או חברת הגז.
- ד. במידת הצורך ובהתאם לדרישת הרשויות ייתכנו שינויים במבואות הכניסה של הבניינים.
- ה. עד להשלמת המבנים יתחלקו הוצאות האחזקה של שטחים ומתקנים משותפים אך ורק בין בעלי הזכויות בדירות אשר בבנין שבנייתו הושלמה והחלה מסירת החזקה בדירותיהם לרוכשים.
- ו. עליה לגגות המשותפים הינה רק לצורך אחזקה ולא ייעשה בהם שימוש אחר.

10. הערות כלליות

- 10.1 השטחים שיועדו למיקום מערכות מרכזיות ו/או טכניות ו/או משותפות ומידותיהם, ימוקמו וייקבעו סופית לפי דרישות התכנון, הרשויות המוסמכות 10.2 מערכות תשתיות משותפות, לרבות תאי הביקורת והקופסאות שלהם (חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, גז וכ"ו), עשויות להיות ממוקמות ולעבור בתוך שטחים פרטים כגון חצרות צמודות, מחסנים, מקומות חניה וכיו"ב וכן בשטחים משותפים הקונה מוותר על כל טענה בדבר הימצאותם של הנ"ל בתחום שטחים שנרכשו על ידו ו/או בתחום שטחים משותפים והוא מתחייב למנוע כל פגיעה במערכות אלה ולאפשר גישה לנציגות הבניין ו/או למי מטעמה ו/או לכל גורם על מנת לתחזק ולטפל במערכות הנ"ל.
- 10.3 הזנת חשמל למחסנים הפרטים, תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן .
- 10.4 לא ניתן לשדרג / להוסיף / להחליף פריטים בתשלום. ניתן להזדכות על פריטים כפי שמופיעים במכרז.

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 10 - 8.12.2016], ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
 כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות"), תגברנה ההוראות.

- 10.9 על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:
- 10.9.1 ארון מטבח
 - 10.9.2 ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט
 - 10.9.3 סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת)
 - 10.9.4 נקודות מאור, בית תקע ונקודות טל.
- הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכב הדירה כנגד ויתור על לפרטי מבין הפרטים המנויים בסעיף זה.

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402
מפרט
לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

נושא: ארונות מטבח, רחצה - מחיר בגין זיכוי בלבד (מחירים ללא מע"מ)						
סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר בזיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארון תחתון/עליון, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	---	---	זיכוי 5812 ל 6 מטר אורך מטבח 4881 ל 5 מטר אורך מטבח
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	660	---	---

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים - מחיר בגין זיכוי בלבד (מחירים ללא מע"מ)						
סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר בזיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברזל לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	170 (כלול בזיכוי המטבח).		
3.6	סוללת ברז לכיור נטילת ידיים, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	125		
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	200		

נושא: קבועות שרברבות ואביזרים - מחיר בגין זיכוי בלבד (מחירים ללא מע"מ)						
סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/עבודה	יח'	מחיר ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/תקרה - זיכוי	קומפלט	פריט	120		
3.7 (ב)	בית תקע מאור - זיכוי	קומפלט	פריט	130		
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה - זיכוי	קומפלט	פריט	150		
3.7 (ה)	בית תקע מעגל נפרד - זיכוי	קומפלט	פריט	100		
				150		
3.7 (ז)	נקודת טלפון חוץ - זיכוי	קומפלט	פריט	100		

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

תאריך: _____

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

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

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות

פרויקט	מודיעין
דירות טיפוס 3 בניין B	
מגרשים	402
תאריך	20.11.18
מהדורה	1

פרוייקט : מודיעין מגרש 402

מפרט

לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

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

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.

המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.