

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

נספח לחוזה בין: **שתית בע"מ ח.פ 510992845**
לבין:

אשד בקרה בע"מ
נבדק
חתימה: 6
תאריך: 06/01/25
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

(להלן "הקונה").

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: **ירושלים, שכונת פסגת זאב** רחוב: **ע"פ קביעת הרשות המקומית**

1.1 גוש **30613** חלקות 346,345 מגרשים 1,2 תיק רמ"י **10747508א**

1.2 תכנית מפורטת מס': **101-0330506**

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: **12.12.2021-13.12.2021**

3. בניין מס': **4**, 5 דירה מס': **2** קומה: **כניסה**

4. בדירה: מטבח, חדר מגורים, פינת אוכל, חדר שינה מרחב מוגן דירתי (להלן ממ"ד חדר שינה 1), חדר שינה (2) חדר שינה הורים (3), חדר שינה (4), חדר רחצה כללי, מרפסת שירות, מקלחת הורים, שרותי אורחים, גינה.

5. **שטח הדירה**

שטח הדירה מ"ר

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

לעניין זה –

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

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

(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר 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.

שתית בע"מ

ח.פ 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

(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: אין
- 6.2 חניה: _____ מ"ר ()
- 6.3 מחסן דירת² יש מספר _____ בשטח של _____ מ"ר (יש לצרף תכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4 מרתף דירתי-אין
- 6.5 גג מוצמד לדירה- אין
- 6.6 גינה מוצמדת לדירה⁴ יש, בשטח של _____ מ"ר
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): אין

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:
- (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)

איצקין אדריכלים

טלפון: 02-5336618

פקס: 02-5333680

כתובת: רח' היצירה 103 (החוצבים) מבשרת ציון, ת.ד. 3471 מיקוד 90805

שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס)

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973
מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

1.1. בבניין 31 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים

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

הערות	סוג השימוש	מס' דירות בקומה	קומות מתחת למפלס הכניסה	תיאור הקומה
	חניות ומחסנים	0	1	קומה -1
	מגורים+לובי כניסה+חניות	2	---	קומת כניסה
	מגורים	5	---	קומה 1
	מגורים	5	---	קומה 2
	מגורים	5	---	קומה 3
	מגורים	4	---	קומה 4
	מגורים	4	---	קומה 5
	מגורים	4	---	קומה 6
	מגורים	2	---	קומה 7

סך הכל קומות בבניין - 9 (קומה -1, קומת כניסה +7 קומות)
סך הכל דירות בבניין - 32

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

1.4 חדרי מדרגות:

מס' חדרי מדרגות בבניין: 1

אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה

1.5 מעליות: יש מס' המעליות: 2 מעלית עבור 8 נוסעים, אחת מהן מעלית שבת.

מספר תחנות לכל מעלית: 9

- המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכוונות.
- קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה

1.6 עמדת שומר: אין.

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

1.7 ריצוף- ריצוף נגד החלקה בפודסטים בחדר המדרגות ובשטחים המשותפים בבניין, עפ"י דרישות ת"י למניעת החלקה.

1.8 צבעי קירות ותקרות יהיו בעלי תו תקן ירוק של מכון התקנים.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר :

- 2.1 שלד הבניין : לפי תכניות המהנדס ; שיטת הבניה : קונבנציונלי
- 2.2 רצפה ותקרה קומתית : חומר בטון עובי 25 ס"מ ; שיטת הבניה : קונבנציונלית או אחר עפ"י החלטת קונסטרוקטור, אדריכל וחברה. ; בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004) : ע"פ תקן.
- 2.3 תקרת קומה עליונה : חומר : בטון עובי 25 ס"מ ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר קלקר ו/או בטקל עובי 1-3 ס"מ.
- 2.4 גג הבניין : חומר : בטון 20 ס"מ- 30 ס"מ לפי תכנית המהנדס. בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) :
- 2.5 קירות חוץ : חומר בלוק שחור/ ו/או איטונגו/ או בטון עובי 20-30 ס"מ. שיטת הבניה : קונבנציונלית. ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : חומר עפ"י יועץ תרמי.

צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי תו תקן ירוק מטעם מכון התקנים.

2.6 גימור קירות חוץ :

- 2.6.1 חיפוי עיקרי : טיח חוץ משולב אבן. לפי החלטת אדריכל וחברה ועפ"י התנאים בהיתר בניה.
- 2.6.2 טיח חוץ (תיאור) : ציבעוני. לפי החלטת אדריכל וחברה ועפ"י התנאים בהיתר בניה.
- 2.6.3 חיפוי אחר (לפרט) : אין .
- 2.7 קירות הפרדה בין הדירות : חומר בטון / בלוק / איטונג.
- 2.8 **חדרי מדרגות (חדר מדרגות סגור) :**
 - 2.8.1 קירות מעטפת : חומר : בטון או בלוק, עובי עפ"י תקן והחלטת קונסטרוקטור.
 - 2.8.2 גימור קירות פנים : חומר : טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - 2.8.3 מדרגות : אבן נסורה או או גרניט פורצלן ובעלת שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה הכל בהתאם לתקן 2279
 - 2.8.4 מעקה : (תיאור) ברזל, עפ"י תקן.
 - 2.8.5 עליה לגג : יש, באמצעות מדרגות.

2.9 (לובי) קומתית : סגור

גימור קירות פנים : גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמאת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובהמשקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גימור תקרה : טיח+סיד סינטטי

ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן, ריצוף נגד החלקה עפ"י דרישות ת"י למניעת החלקה.

2.10 מבואה (לובי) כניסה : יש

גימור קירות פנים : חיפוי קשיח גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת כניסה ומעליו צבע אקרילי עד גובה תיקרה.

גימור תקרות- סיד סינטטי

אבן נסורה (שיש) או מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ0.64 מ"ר

שתית בע"מ

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

ח.פ. 510992845

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

2.11. דלת כניסה לבנין : יש, דלת כניסה לבניין תהיה דלת אלומניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י אינטרקום ומחזיר שמן.

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

2.13. מרתף חניה :יש.

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- 2.50 מ'.

גובה חדרים על הגג : אין

גובה עליית גג למגורים : אין.

גובה מרתף המשמש למגורים : אין

גובה מרתף המשמש לא למגורים : אין

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

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

הערות	ריצוף***	גמר קירות**	חומר קירות*	תיאור
4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו	גרניט פורצלן 60*60	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעלת תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה : טיח +סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר מגורים
4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו	גרניט פורצלן 60*60	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעלת תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה : טיח +סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	פינת אוכל
4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו	גרניט פורצלן 60*60	גמר תיקרה : טיח +סיד סינטטי	בהתאם להנחיות העורך+ צבע אקרילי	ממ"ד חדר שינה 1
4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו	גרניט פורצלן 60*60	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר תיקרה : טיח +סיד סינטטי	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	חדר שינה 2

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

חדר שינה הורים 3	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	גרניט פורצלן 60*60	4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו
חדר שינה 4	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	גרניט פורצלן 60*60	4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	גרניט פורצלן 60*60	4 סדרות, 3 דוגמאות/גוונים לבחירה, אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי, לפחות אחד הסדרות תהיה לפאטו
מטבח	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	שיפול בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	גרניט פורצלן 60*60	חיפוי בגובה 60 ס"מ מעל משטח עבודה
ח.רחצה כללי	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קרמיקה 60*30, 50*20, 50*25 טיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	33*33 או 30*30 סוג ייבחר ע"י הרוכש.	חיפוי קירות בגובה קו משקוף דלת.
מקלחת הורים	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קרמיקה 60*30, 50*20, 50*25 טיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	33*33 או 30*30 סוג ייבחר ע"י הרוכש.	חיפוי קירות בגובה קו משקוף דלת.
שרותי אורחים	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	קרמיקה 60*30, 50*20, 50*25 עד גובה 1.5 מ' וטיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	33*33 או 30*30 סוג ייבחר ע"י הרוכש.	חיפוי קירות בגובה 1.5 מ'
מרפסת שרות	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	שיפולי בגובה 7 ס"מ +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. בעל תו תקן ירוק ממכון התקנים הישראלי גמר תיקרה: טיח +סיד סינטטי	33*33 ואריח 30*30 סוג ייבחר ע"י הרוכש.	
גינה	בטון/ בלוקי בטון/בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס	טיח או אבן. דוגמת כל החזיתות.	ריצוף יציאה לגינה עפ"י תכנית אדריכלית	

הנחיות למילוי הטבלה:

חומר קירות: בטון ו/או בלוק שחור ו/או איטונג

** בחדרי הרחצה הקירות יבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

*** גמר קירות: טיח + צבע אקרילי לבן
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי לבן
הערות:

- בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן / גרניט פורצלן (עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 5.0%. האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות.
- בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכול שיפוליס בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפוליס .
- סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – 9; R-חדרי רחצה – R 10 ; -רצפת תא מקלחת – R 11-
- מידות אריחים לריצוף במידות: 60*60 לכל הדירה,
- ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : אריחים במידות 30 *30 ס"מ, 33*33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע בנוסף למידות האמורות לעיל אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
- במחסנים ריצוף אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.
- חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן /גרניט פורצלן סוג חיפוי קירות א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות : אחת מהן תהיה 60 X 30 ס"מ / 20 X 50 ס"מ / 25 X 50 ס"מ / . המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות ללא כל שינוי במחיר הדירה. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
- החיפוי במטבח : בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה בגובה 1.5 מ' מעל הריצוף .
- מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה . בחדר שירותים גובה חיפוי בגובה 1.5 מ' לפחות. מעל החיפוי – טיח+ צבע אקרילי.
- לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי אם נדרש וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות סדרות ודוגמאות לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי.
- לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית LAPPATO

- המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה .
 - לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות , המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה.
- בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה
- הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייטמנו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים

3.3 ארונות :

3.3.1 בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח ארון מטבח תחתון יבוצע בהתאם לרכיבים המפורטים :

1. 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.
 2. עומק ארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ-60 ס"מ.
 3. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
 4. בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ- 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
 5. אורך ארונות מטבח תחתון :
דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א. דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים : 5 מ"א, דירת 4.5 ומעלה : 6 מ"א
 6. תיאור גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ) בעובי 17-18 מ"מ לפחות , גב הארון מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד(סנדוויץ)/MDF/ לוחות פוסטפורמינג .
- a. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ועומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
 - b. ארון מטבח תחתון יכלול פינה אחת אם נדרש, ולא יותר. ביחידות הפינה יותקנו פתרונות מכאניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווה ערך .
 - c. אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ1.25 מ"א.
 - d. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
 - e. בדירת 4.5 חדרים ומעלה, המוכר יהא רשאי להמיר מסיבה תכנונית עד 1 מ"א

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך מטבח תחתון יהיה לפחות 5 מ"א ואורך ארון מטבח עליון יהיה לפחות 2 מ"א.

f. החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר ויתוכן הארון העליון כמפורט: הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. גובהו 75 ס"מ ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובהו יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארון תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה). ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. מבנה וציפוי הארון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי הארון התחתון.

g. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח.

h. יקבל הקונה את הצעת המוכר למטבח תחתון כדוגמת אי/חצי אי, יתוכן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא.

i. מידת אורך ארון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.

j. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

k. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים המובנים, לרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.18: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל.

l. סוגי ציפוי ארונות המטבח: ציפוי חיצוני-פורמייקה/ פוסט פורמינג, ידיות מתכת. ציפוי פנימי וגמר מדפים- מלמין או פורמייקה.

m. סוגי הציפויים וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים: ציפוי חיצוני-5 גוונים שונים, אחד בצבע לבן ואחד בגוון נייטרלי בהיר. ציפוי פנימי-לבן.

3.3.2 **משטח עבודה**-לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ- מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטים ת"י 4440 (חלקים 2, 1 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 עם עיבוד בחזית המשטח, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר ע"י המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר נייטרלי.

3.3.2 ארון מטבח עליון: אין (בדירות בהן לא קיים מקום לסך מטרים הנדרשים לארון תחתון, יומרו המטרים החסרים בארון עליון.

3.3.3 ארונות אחרים: יש, בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים)

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ) MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310 הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים

3.4 למרפסת השירות יהיה פתח לאויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון תקני הניתן לפתיחה מזכוכית ואלומיניום. מידת רוחב נטו לא תפחת מ- 75 ס"מ והגישה מולו תהיה פנויה לחלוטין. התקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. מיתקנים לתליית כביסה: מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימאלי של 160 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. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ- 60 ס"מ. בדירת גן/גג אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/ מרפסת, הכוונה למתקן 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 יהיה רשאי עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות, מאלומיניום או מתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/ או למשטח מרוצף.

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

תריסים			חלונות			דלתות			חדר	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר (0)	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	
							ציר	פלדה רב בריחית	1 90/210	כניסה
1 גלילה חשמלי + ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף. רוחב בהתאם למידות הפתח	אלומי	1 לפי פתח דלת יציאה למרפסת				כ.ע.כ	אלומי מזוגג +הכנה לרשת יציאה לגינה	1	חדר מגורים
לפי תקן חדש		לפי תקן חדש	1 לפי תקן חדש	לפי תקן חדש	אלומי מזוגג לפי תקן חדש ופלדה נגרר	1 לפי תקן חדש 100/100	ציר	פלדה- עפ"י דרישות הג"א	1 לפי תקן חדש	ממ"ד ח.שינה- 1

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

גלילה ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.	אלומי	לפי פתח חלון	כ.ע.כ.	אלומי +הכנה לרשת	1 120/135	ציר	דלת לבודה	1 80/210	חדר שינה- 2
גלילה ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.	אלומי	2 לפי פתח חלון	כ.ע.כ.	אלומי +הכנה לרשת	2 120/135 140/135	ציר	דלת לבודה	1 80/210	חדר שינה הורים- 3
גלילה ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.	אלומי	1 לפי פתח חלון	כ.ע.כ.	אלומי +הכנה לרשת	1 100/135	ציר	דלת לבודה	1 80/210	חדר שינה- 4
גלילה ידני	פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.	אלומי	לפי פתח חלון	כ.ע.כ.	אלומי +הכנה לרשת	1 100/135	---	---	---	מטבח
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	פינת אוכל
---	---	---	---	עפ"י בחירת אדריכל	אלומי	1 80/110	ציר	דלת לבודה	1 80/210	חדר רחצה כללי
---	---	---	---	קיפ	אלומי	1 60/110	ציר	דלת לבודה	1 70/210	מקלחת הורים
---	---	---	---	---	---	---	ציר	דלת לבודה	1 70/210	שרותי אורחים
---	---	---	---	חלון פתיחה קיפ בזיגוג חלבי	אלומי	1 משולב בדלת יציאה לחצר	ציר ציר	דלת לבודה דלת יציאה לגינה אהורית	1 1	מרפסת שרות

הערות והבהרות:

1. דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן 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 פנים לחדרים, מרפסת שרות וחדרי רחצה דלתות לבדודות עפ"י ת. 23, דלתות לבדודות ופתיחת ציר רגילה.

2. כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למיים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או שווה ערך בכל היבט תפקודי: חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר. החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות, צירים יותקנו בהתאם לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת יהיה מצופה ב-3-

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשר בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

- צדדים לפחות. כנף הדלת, לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל וישנה.
3. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" ויודיות מתכת משני הצדדים.
4. משקוף הדלת בהתאם לתקן הישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
5. בחדרי אמבטיה ומקלחת- מנעול סיבובי תפוס/ פנוי וצוהר /צו אור בכנף הדלת.
6. דלת כניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת הדלת לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מירבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטיה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.
7. דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה נגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: (1) סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י – 1635סורגים לפתחים בבניינים. (2)מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 92.2 אמצעי 1. (3) מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי 2. (4) תריס גלילה חשמלי
8. 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.
- 8.2 חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול, (Glazing Double) 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 ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. חלון ממ"ד יהיה מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- 8.3 חלון חדר הדיור בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר על כנף.
- 8.4 פתחי הדירה למעט חדרי אמבטיה, שרותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- 8.5 בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל ונדרש ע"י היצרן) עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- 8.6 בכל הפתחים ברוחב 2.5 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
9. בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

3.6 טבלה מס' 4 – מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיקום	מטבח	ח. רחצה כללי	מקלחת הורים	שרותי אורחים	מרפסת שרות	מיתקן	
						מידות	קצרת מטבח
	תותקן לבחירת הקונה קצרת מטבח בודדת במידות 40/60 או קצרת מטבח כפולה במידות 80/46.						
	מחרס/ אקרילי/ נירוסטה/					סוג	
		ארון תחתון. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים, בלתי מחלידים, ומשטח עבודה אינטגרלי.	ארון תחתון. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים, בלתי חלידים, ומשטח עבודה אינטגרלי.			מידות	קצרת רחצה
						סוג	
				יש		מידות	כיוור לנטילת ידיים
						סוג	
				יש		מידות	אסלה
				סוג א' חרס ונובלוק עם מכסה קשיח ומיכל הדחה דו כמותי	סוג א' חרס ונובלוק עם מכסה קשיח ומיכל הדחה דו כמותי	סוג	
		70/170	שיפועי קרמיקה לניקוז			מידות	אמבט/ מקלחת

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	קומה- 1 דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשר בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

			תהיה אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין		סוג	
		ברז מיקסר מערב	ברז מיקסר מערב	ברז נשלף	סוג	סוללה למים חמים וקרים לקערה מהמשטח
		דגם מערב, כולל חסכמים עומק 15 ס"מ, גובה 15 ס"מ	דגם מערב, כולל חסכמים במידות עומק 15 ס"מ, גובה 15 ס"מ	דגם מערב כולל חסכמים, במידות עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ	דגם	סוללה למים חמים וקרים למקלחת/ אמבטיה
	סוללה למים חמים וקרים	סוללה למים חמים וקרים	סוללה למים חמים וקרים		סוג	סוללה למים חמים וקרים למקלחת/ אמבטיה
		ראה סעיף 6	ראה סעיף 7		דגם	
יש						הכנה לחיבור למכונת כביסה
הכנה למייבש ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירת והזנת חשמל						הכנה לחיבור מייבש כביסה
				תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, כולל ברז והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת מטבח		הכנה לחיבור מדיח כלים
				יש		נקודות גז לבישול
ביציאה לחצר וביציאה למרפסת						ברז "דלי"

1. מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

- אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין
- 2. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד מונו בלוק. לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (40, 38 ס"מ) בהתאמה על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים / קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347
- 3. בכיור 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 קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה: א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר). ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות. במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח
- 4. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-72.0 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.
- 5. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוף 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.
- 6. 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.
- 7. ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.
- 8. מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) תש"ף*2019 - ולהוראות כל דין במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים 18.2 שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת" מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל תליית הכביסה / בארון שירות במבואה קומתית /או על גג המבנה. נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.
- 9. בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 10. הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת: ניקוז מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

3.6.1 קולטי שמש: יש

3.6.3 חיבור מים חמים לכלים: חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור

שתיית בע"מ

התימת הרוכש

התימת הרוכש

ח.פ. 510992845

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

- 3.6.4 ברז גינה : **יש בדירות הגן ובמרפסת**. ברז אחד לדירה
- 3.6.5 הכנה למונה מים לדירה : יש : הכנה לפי דרישת הרשות.
- 3.6.6 חומר הצינורות : מים חמים וקרים . פלסטי מתכת בהתאם לתקן - בידוד הצינורות בהתאם לתקן
- דלוחין גיברית או פלסטי
- 3.6.7 צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח.
- 3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשר בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

3.7 טבלה מס' 5 – מיתקני חשמל

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה, כולל מפסק	בית תקע רגיל במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון; סה"כ: 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון+לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה - לוח חשמל - דירתי, כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע /ארון טלפוניה /טלויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תריס חשמלי-תוס' נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדור	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	4 (בדרגת הגנה IP 44 מחולק שני מעגלים המוזנים במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד עבור מדיח, תנור, מקרר, +1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשויים במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
ממ"ד- חדר שינה 1	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר. מערכת לטיהור אויר
חדר שינה 2	1	3		1	1	

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	קומה- 1 דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נ ב ד ק

					כולל מפסק מחלף למנורה	
	1	1		4 (שניים ליד המיטה)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה (הורים)-3
		1		3	1 כולל מפסק מחלף למנורה	חדר שינה 4
		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת IP 44	1 (מוגן מים)	חדר רחצה/ חדר אמבטיה
		1 בית תקע לתנור חימום		1 בדרגת IP 44	1 (מוגן מים)	מקלחת הורים
					1	שרותי אורחים
				1 IP 44 (מוגן)	1 מוגן	גינה
				1	1	מחסן
		1 (פקט) הכנה למזגן				מסתור כביסה
		2 בדרגת הגנה IP 44 למכונת			1 מנורה מוגנת מים	מרפסת שרות

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

		כביסה ומיבש				
--	--	-------------	--	--	--	--

3.7.1 הערות:

1. מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות, התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן:
2. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית.
3. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
4. 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; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 40*1 אמפר
5. מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
6. בכניסה לדירה יתקנו: פעמון+ לחצן, אינטרקום, לחצן תאורה לחדר המדרגות, לוח חשמל דירתי כולל סגירה (בסמוך לכניסה או למבואה), ארון תקשורת/ארון טלפוניה/טלוויזיה. כולל בית תקע בתוכו
7. במטבח-מיקום השקעים, בתי התקע יהיו מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור מדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
8. בחדר רחצה/ אמבטיה- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.
9. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר האמבטיה.
10. **הגדרות**

- a. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים
- b. "בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- c. "בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה".
- d. בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3*16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- e. בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- f. תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- g. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד
- h. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

שיתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

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

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

3.7.3 פעמון : סוגמתח נמוך 24V צלילגונג.....

3.7.4 מפסיקי זרם : סוג..... ספיר.....תוצרת.....ניסקו..... או ש"ע

3.7.5 לוח חשמל דירתי בתוך הדירה : יש : מיקום עפ"י יועץ חשמל בלוח חשמל יהיה שטח פנוי בגודל 6 מודולים

3.7.6 נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי : כן , כולל קוצב זמן.

3.7.7 גודל חיבור דירתי : 3 X 25 אמפר.

3.7.8 תותקן מערכת לניטור ובקרה של צריכת חשמל דירתי, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל

הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת תכלול : יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר

מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (3 חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג

דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד נתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך

לדלת הכניסה/ מבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ"ר מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה

השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין

מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חבת החשמל "מונה חכם"

3.7.9 מערכת אינטרקום : יש, מערכת אינטרקום הכולל פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת

האינטרקום בדלת הכניסה

3.7.10 מערכת טלויזיה במעגל סגור : לא

3.7.11 מיתקנים אחרים : אין

4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.2. מיזוג אוויר מרכזי : אין ; הכנה בלבד

מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.

מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור .

תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).

בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את

הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות

(תעלות שרשוריות) : דירות הכוללות שתי קומות כדוגמת דירת דופלקס תבוצע הכנה למערכת

מיזוג מיני מרכזית כאמור , מערכת נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)

מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור

אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה .

ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9

מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.

מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר מיקום חימום אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן: א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה). ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: • צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה; • שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" 16*1 • (A:ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה; • מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל; ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאשרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה, 25.5. בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין

ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתיית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן: א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה. ב. מערכת רדיאטורים) מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתיית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים. יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתיית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד) קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.

4.3. לתנור חימום הפועל בגז: אין

4.4. תנור חימום הפועל בחשמל: הכנות בלבד בח. רחצה כללי ובמקלחת הורים.

4.5. רדיאטורים: יש בכל החדרים

4.6. קונבקטורים חשמליים: אין.

4.7. חימום תת-רצפתי: אין.

4.8. מיתקנים אחרים לפרט: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

שתיית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבנין

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית : עפ"י דרישת יועץ בטיחות ורשויות
- 5.2 מערכת גלאי עשן : עפ"י דרישת יועץ בטיחות ורשויות
- 5.3 מטף כיבוי עפ"י דרישת יועץ בטיחות ורשויות

6. עבודות פיתוח ושונות :

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה במגרש : עפ"י היתר בניה.
- 6.1.2 חניה לנכים : עפ"י התקן ועפ"י היתר בניה.
- 6.1.3 גמר פני החניה : אבן משתלבת \ אספלט
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש : יש
- 6.1.5 מספר חניות לדירה : לפחות 1 לדירה,
- 6.2 פיתוח המגרש- (במידה ויש גינון משותף בלבד).
 - תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במיים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
 - 6.2.5 בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50- מ'בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין.
 - הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש. שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
 - 6.2.5 גינה צמודה לדירה : בדירות הגן בלבד.
 - 6.2.6 פירוט מערכות בגינה הצמודה (בדירות גן בלבד) : אין.
 - 6.2.7 גדר בחזיתות אחרות של המגרש : אין
 - 6.2.9 ריצוף קומת עמודים מפולשת; אין קומת עמודים

7. מערכות משותפות

- 7.1 מערכת גז :
 - 7.1.1 גז מרכזי : צובר מרכזי.
 - 7.1.2 צנרת 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 : עפ"י קביעת יועצים ורשויות
 - 7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות : עפ"י קביעת יועצים ורשויות
 - 7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – במידה ויש מחסנים-מתזים במחסנים לפי דרישות כיבוי אש.
 - 7.2.4 גלאי עשן : עפ"י קביעת יועצים ורשויות
- 7.3 אורורר מאולץ במרתפי חניה : עפ"י תקן ודרישת רשויות

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

חתימת הרוכש

חתימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

- 7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית : אין
7.5 תיבות דואר : יש, תיבות הדואר ימוקמו בקומות הקרקע ליד הכניסה ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפית תקנות הבניה ות"י 816 או אחר, על פי דרישת רשויות.
7.6 מיתקנים אחרים : אין

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי :יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה במידה ויש : אין
8.2 חיבור לביוב מרכזי : יש
8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; יש.
8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר);
8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים) : יש,
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 : אין
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 : יש
9.1.8 גג – לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
9.1.9 ממ"ק : אין
9.1.10 חדר דוודים משותף :אין.
9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין ועפ" דרישת יועצים.
9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : אין.
9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף : אין

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.

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות במידה ויש.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט אין
- 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) בהתאם לחוק מקרקעין, תשכ"ט 1969 בכפוף להוראות הסכם מכר.
- 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית(לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט) יהיה כפי שיקבע בתקנון בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 ובכפוף להוראות הסכם מכר.
- 9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו (לפי החוק ובכפוף לאמור בהסכם ובמפרט).
- יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה**

אשר בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 1.10 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
- 1.1.10 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
- קובץ התקנות 6649, י"ח באדר א' התשס"ח, 2008.2.24
- 2.1.10 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה
- 3.1.10 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
- 4.1.10 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.
- 5.1.10 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
- 6.1.10 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 2.10 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.
- 3.10 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/

שתית בע"מ

ח.פ. 510992845

התימת הרוכש

התימת הרוכש

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
(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 נציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה."
(ז) בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים

נספח למפרט-ריכוז טבלאות זיכויים

הערות מיוחדות:

- המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.
- ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מכרז בשיטת מחיר מופחת-מפרט מחייב, מהדורה מס' 1 25.10.20

מקרא:

יח'- יחידה. / מ"א- מטר אורך.

פרויקט	"פסגת גל", פסגת זאב, ירושלים
דירה-מס' 2, כוון דרום מזרח	
קומה- 1	דירת גן 5 חדרים +גינה
מגרש	2
בניינים	-, 4, 5 דירה זו קיימת רק בבניינים 4, 5
תאריך	1.4.24

מפרט מכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

מפרט לפני קבלת היתר בניה לבניין

אשד בקרה בע"מ
06.01.2025
נבדק

תיאור	יח'	מחיר זיכוי בש"ח	כמות	סה"כ
זיכוי לארונות מטבח עצמן (כולל משטח עבודה, כיור מטבח, סוללה למים חמים וקרים, חיפוי מטבח בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה), לפי התיאור שבמפרט המכר.	מ"א	1,600 ₪		
זיכוי בגין כנף הדלת בלבד	יח'	750 ₪		
סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי	יח'	300 ₪		
זיכוי בית תקע רגיל מעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	יח'	125 ₪		

- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מכרז בשיטת מחיר מופחת מהדורה מס' 1 25.10.20], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף כל דין.
- כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.