



מפרט מכר

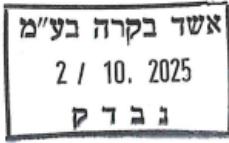
לפי חוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974
(תיקון התשס"ח - 2008, תיקון התשע"ה – 2015
ותיקון התשפ"ב – 2022)

מחיר מטרה (מהדורה מס' 5 – 13.08.2023)

מסאם השקעות בע"מ	
שכונת הגליל, נצרת	
דגם/מס' חדרים:	4 חדרים - דגם 2
קומה מס':	1,2, קרקע
דירה מס':	3,4,7,8,12
בניין מס':	A פנימי: B

אשד בקרה בע"מ
2 / 10. 2025
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה: 2.10.25
תאריך: 2
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לטויה מהוראות כל דין ואם הסכרו
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטר-מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים - דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
- סעיף 3: דירה מס' וקומה.
- סעיף 4: תיאור הדירה.
- סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
- סעיף 7: סטיות קבילות (א-ב).
- סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

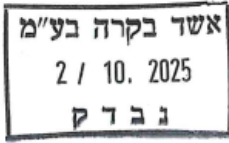
פרק ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.15).
- סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
 - סעיף 3.1: גובה הדירה.
 - סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
 - סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
 - סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
 - סעיף 3.5: (טבלה 3) רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
 - סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
 - סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.10).
- סעיף 4: מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).
- סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה (5.1-5.3).
- סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
 - סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.5).
 - סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.8).
 - סעיף 6.3: דירוג אנרגטי (6.3.1).
- סעיף 7: מערכות משותפות.
 - סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-7.1.3).
 - סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.4).
 - סעיף 7.3: אזורר מאולץ במרתפי חניה.
 - סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
 - סעיף 7.5: תיבות דואר.
 - סעיף 7.6: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
- סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
- סעיף 9: רכוש משותף.
 - סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
 - סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).
 - סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
 - סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
 - סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
 - סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
 - סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
- נספח ב' הערות כלליות.
- נספח ג' טבלת זיכויים.

בניין מס': A; דירה מס': ___; קומה מס': ___;



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

נספח לחוזה בין: מסאם השקעות בע"מ ח.פ. 515464444 (להלן – "החברה" או "המוכר")

לבין: 1. ת.ז. _____

2. ת.ז. _____ (להלן – "הרוכש" או "הקונה")

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

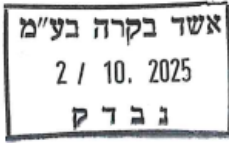
- ישוב: נצרת; רחוב ובית מס': טרם נקבע; 1.1 גוש מס': 17827; חלקה/ות מס': 145,146; מגרש מס': 500; 1.2 התוכניות החלות במקום: ג/4952, 211-0238626;
- בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל. הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה. 2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל. 2.2 תקופת החכירה: 98+98, תחילת תקופת החכירה: 11.07.2024
- דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")
- בדירה: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור, חדר שינה הורים, חדר שינה, מרחב מוגן דירת (להלן – ממי"ד, המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), מרפסת שירות ומרפסת שמש (יציאה מחדר דיור).

5. שטח הדירה

- שטח הדירה הוא: מ"ר, המחושב לפי כללים אלה:
- (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 ללא 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 ממנו עולה מהלך המדרגות.
- (ד) בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשי"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

6. פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:

6.1 מרפסת שמש² בשטח: _____ מ"ר,



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

מתוכה מרפסת שמש מקורה (קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה הנמצא מעל קומה אחת בלבד, לא פרגולה)

בשטח: _____ מ"ר.

6.2 **חניה מקורה/לא מקורה/מקורה חלקית מס'** (ככל שהוצמד): אין.

6.3 **מחסן בשטח** (ככל שהוצמד): אין;

6.4 **מרתף דירתי** ³ **בשטח:** אין;

6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין;

6.6 **חצר מוצמדת לדירה** ⁴ **בשטח:** אין; **ניטוף בגובה 1.1** _____ מ"ר (ראה תכנית החצר המיוצמדת לרבות

שבילים ורחבה/ות מרופצת/ות ואחר/ות).

6.7 **אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם** (מהות ושטח):

מסתור כביסה/מערכות (ככל שמתוכנן): כמסומן בתוכניות המכר (יתכן ומפלט רצפת המסתור תהיה

נמוכה ממפלט רצפת הדירה).

הערות לחישובי השטחים:

1. **"מרפסת שמש"** – מרפסת חיצונית לדירה;

שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

2. **שטחו של מחסן** הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות;

כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת

לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. **שטחה של חצר** כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה;

ותור סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. סטיות קבילות:

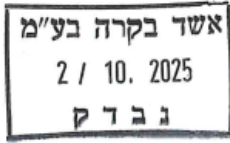
הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 1 – 6 ובין השטח למעשה;

ואולם לעניין שטחה של גינה תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזורים במפרט ומידות האבזורים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר (להלן האדריכל):** שחאזה נומי



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

טלפון: 04-8184681 פקס: 04-8184682

כתובת: נצרת הר הקפיצה.

דוא"ל: nazmi@nazmi-arc.com

9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן המהנדס): חגיזי סאדק.

טלפון: 052-9511090

כתובת: נצרת.

דוא"ל: eng.foasmh@gmail.com

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.

* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

1. תאור הבניין

1.1 הפרויקט כולל שני בנייני מגורים "גבוהים", הידועים בשם "בניין A" ו-"בניין B", בניין A: כולל 5 קומות מגורים, הנמצא מעל 2 קומות מגורים נוספות: קומת קרקע עליונה (מפלס 0.00) וקומה 1- (קרקע תחתונה-קומת עמודים), המשמשת גם כקומת הכניסה לבניין.
בניין B: כולל 6 קומות מגורים, הנמצא מעל 2 קומות מגורים נוספות הכוללות כל אחת כניסה לבניין: קומת קרקע עליונה (מפלס 0.00) – כניסה ראשית לבניין, וקומה 1- (קרקע תחתונה-קומת עמודים) – כניסה משנית לבניין.
ל-2 הבניינים מוצמדות בפיתוח 2 קומות חניה – האחת קומה תחתונה (מקורה/לא מקורה) והשנייה עלית לא מקורה. חלקית), והשנייה עלית לא מקורה.
הבנייה תבצע במקביל או בשלבים, לפי שיקול דעתה של החברה.

1.2 בניין A: סה"כ 24 דירות למגורים;

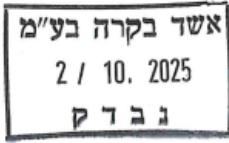
בניין B: סה"כ 23 דירות למגורים;

בבניין דירות⁽¹⁾, הכוונה למגורים בלבד;

⁽¹⁾ לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר:

"דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 טבלה מספר 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

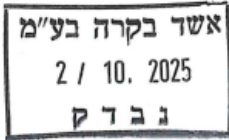
בכל בניין:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס הכניסה	כינוי או תיאור קומה
בפיתוח: חניית בקומה תחתונה (לא מקורות/מקורות/מקורות חלקית), וחניית בקומה עליונה (לא מקורות), חניית לאופניים (בבנין B), מיסעה, צובר גז, ביתן אשפה.	מגורים, מבואת כניסה לבנין (לובי), מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2 דירות גן	-1	קומת קרקע תחתונה – קומת עמודים בניין A – קומת כניסה ראשית לבנין. בניין B – קומת כניסה משנית.
	מגורים, מבואה קומתית (בבנין A), מבואת כניסה לבנין (בבנין B), מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 דירות רגילות. בניין B: 2 דירות רגילות		קומת קרקע עליונה בניין B – קומת כניסה ראשית לבנין
—	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4 בכל קומה	1,2,3,4	קומת מגורים
—	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	5	קומת גג/ מגורים עליונה (פנטהאוז)
מרפסת שמש/גג – יוצמד לדירה מס' 23 (יציאה ממבואה קומתית)	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	1	6	בבנין B בלבד: קומת גג/ מגורים עליונה
—	חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות) לפי דרישת המתכננים והרשויות.	—	—	קומת גג טכני
—	—	—	בנין A : 7 בנין B : 8	סך הכל קומות למגורים
בנין A : 7 , בנין B : 8 (לא כולל קומת גג טכני)				סך הכל קומות בבנין

1.4 חדרי מדרגות משותפים (ראשיים) :

מס' חדרי המדרגות: 1 בכל בנין ;

אפיון כל חדר מדרגות: מקורה ממפלס מרתף 1- עד למפלס קומת גג טכני.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

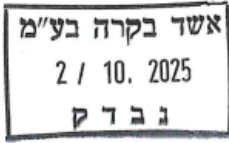
מחיר מטרות – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

חדרי מדרגות נוספים : אין.

- 1.5. מעליות: יש ; מס' המעליות בכל בנין : 2 ;
מספר התחנות לכל מעלית: בבנין A – 7 תחנות ; בנימי: בבנין B – 8 תחנות ;
מס' נוסעים לכל מעלית: 8,8 .
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא
ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה
בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרת מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
מהירות המעלית/יות נקבעת בהתאם למספר הקומות: 1.0 מ' / ש' ;
מעלית/ות נוספות: אין.
מעלית שבת: אין.
(מובהר כי הכולנה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבנין ו/או חברת
הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969).
- 1.6. עמדת שומר : אין.

2. חומרי הבנין ועבודות גמר :

- 2.1. שלד הבנין: ע"פ תכניות המהנדס ;
שיטת הבנייה : רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת.
- 2.2. רצפת ותקרת קומת קרקע : בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים,
ע"פ החלטת המהנדס. בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1).
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
- 2.3. רצפה ותקרה קומתית: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים.
בידוד אקוסטי (לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1).
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן ישראלי למניעת החלקה.
- 2.4. גג הבנין: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים או טרומים, ע"פ החלטת המהנדס.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
שיפועי ניקוז ואיטום.
- 2.5. קירות חוץ :
בטון מזוין ו/או בניה ו/או משולב.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).
צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "יתו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
עבודות הגמר של קירות החוץ של בנין המגורים יהיו ע"פ התנאים בהיתר בניה.
- 2.6. גימור קירות חוץ :
2.6.1. חימו עיקרי: טיח ו/או אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית, הכל לפי התנאים בהיתר בניה.
טיח חוץ : טיח רגיל משולב עם חיפויים אחרים, הכל לפי התנאים בהיתר בניה.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרות – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

חיפוי אחר : האדריכל יהיה רשאי לשנות ולשלב, סוג, גוון וחלוקת החיפויים בתאום עם הרשות המקומית.

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות** : חומר בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי תאי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה .

קירות הפרדה בין מרפסות שמש/חצרנות (ככל שקיים) : מכל חומר לרבות זכוכית, לפי תכנון האדריכל.

2.8. **חדרי מדרגות:**

2.8.1 **קירות מעטפת** : בטון מזוין או בנוי או משולב. עובי לפי חישובי המהנדס.

הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעליות יבוצע ע"פ הוראות כל דין.

2.8.2 **גימור קירות פנים ותקרה** : חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גמר התקרות** הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.

2.8.3 **מדרגות** : המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טראצו צמנט לבן ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים : בהתאם לריצוף המדרגות.

2.8.4 **מעקה** : מתכת ו/או בנוי או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.

2.8.5 **עליה לגג** : דרך חדר מדרגות (גג ראשי) ובאמצעות סולם לגג עליון, הכל בהתאם לתכנון אדריכל והוראות יועצי הבטיחות, כב"ה והג"ה.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**

גימור קירות פנים : חומר – גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע עד לתקרה.
גימור תקרה : חומר – טיח וסיד סינתטי, או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף : אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10. **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**

גימור קירות פנים : חומר – גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקופי דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
גימור תקרה : חומר – טיח וסיד סינתטי, או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף : אבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.

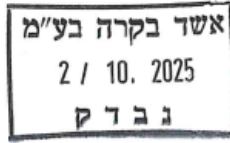
2.11. **חניה:**

גימור קירות/עמודים באזור החניה – טיח פנים או בטון צבוע בסיד סינתטי .
גימור רצפת חניה - בטון מחולק ו/או אבן משתלבת.

2.12. **חדרים לשימוש משותף (ככל שיהיו):**

חדרים טכניים כו' :

גימור קירות : טיח וצבע אקרילי (למעט גומחות, ארוגות חשמל, מים וכו').



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

גימור תקרה: טיח צבוע במלבין סינטטי ו/או תקרה משנה ו/או משולב.
גימור רצפה: בטון מוחלק או אריחי קרמיקה או טראצו או משולב ובהתאם לדרישות כל דין.

הערות:

- צביעת קירות/תקרה יהיו בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים משותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.13. דלתות:

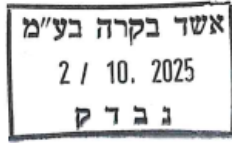
- דלת כניסה ראשית לבניין:** יש; דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- דלת כניסה/יציאה נוספת לבניין:** יש, ע"פ תוכניות האדריכל.
- דלתות חדרי מדרגות ולובי קומתי:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרי טכניים:** דלתות פח.

2.14. תאורה:

- בכניסה לבניין, לובי, חדרי מדרגות, מבואות קומתיות, חדרי טכניים וחדרים לשימוש משותף:** יש.
- בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכולל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

2.15. ארונות חשמל, גז ומים:

חומר: פח מכופף צבוע בתנור (החלק החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

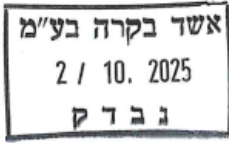
מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

3. תאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)

- 3.1. גובה הדירה: (למעט תחת קורות, מערכות, הנמכות ותקרות משנה)
גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ';
גובה חדרי שירות ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';

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

תאור	חומר קירות*	גמר קירות** ותקרות	ריצוף ***	מידות האריחים***	ריצוף – מחיר ליכוי למ"ר ב"ש	הערות
כניסה	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר דיור	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מטבח	בטון/ בלוקי בטון*	ראה** חיפוי מעל ארון תחתון	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
פינת אוכל	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
פרוזדור	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר שינה הורים	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר שינה	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	עפ"י אישור הג"א	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ממ"ד המשמש כחדר שינה, ראה הערות בהמשך
חדר רחצה כללי (אצט'יה)	בטון/ בלוקי בטון*	ראה** חיפוי עד גובה תקרה	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/ בלוקי בטון*	ראה** חיפוי עד גובה תקרה	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מרפסת שירות	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך
מרפסת שמש פנימי לדירות נז: רחבה מרוצפת	בטון/ בלוקי בטון*	ראה**	פורצלן*** (גרניט פורצלן)	ראה***	אין	ראה הערות בהמשך



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס' A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

הערות והבהרות לטבלה:

* חומר קירות:

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון. לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:
עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מניראל). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות), פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

** גמר קירות/ תקרות:

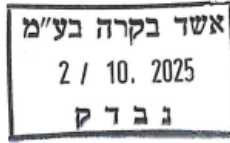
גמר הקירות בבניה קונבנציונלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות. במרחב מוגן יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.
גמר קירות בחדרי רחצה (בתחום ללא חיפוי): צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטרייה.
גמר קירות במרפסות: גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.
עיצוב מעקות במרפסות: (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התאומת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.
- כל צבעי התקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

*** ריצוף:

בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בתי"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla). 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 יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף היה מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדר מגורים – R9, חדרי רחצה – R10, רצפת תא מקלחת – R11.

מידות אריחים לריצוף:

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.
בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
ריצוף בכל הדירה (למעט אם צוין אחרת) - אריחים מסוג גרניט פורצלן, במידות 80/80 ס"מ, מתוך 12 דוגמאות לבחירה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.
אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO), ואחת תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת שמש ומרפסת שירות - לפחות 3 מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני אריח נוסף מלבני או ריבועי, כדוגמת: 30/30, 40/40, 15/60, מתוך 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".
למרפסת שמש - אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה. במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.
יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2; קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

** חיפוי קירות:

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה בדירה. המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים ב-3 מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

גובה החיפוי:

במטבח – בגובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון), הגובה לבחירת הקונה. 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 והקירות – טיח + צבע אקרילי.
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת (לפי הקיים בדירה) – חיפוי קירות עד גובה תקרה.

לצנרת גליה אנכית/אופקית בכל חלקי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

אפשרויות: לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

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.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סידרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
עבודות איטום: הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

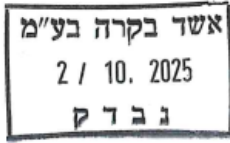
הערות:

הפרשי מפלסים – על פי התקנים הרלוונטים ת"י 1555 חלק 3 ותקנות התכנון והבניה. בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממי"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ. ביציאה למרפסות שמש/גג, יתכן סף מוגבה/מוגמד (מדרגה) בגובה לפי כל דין.
פרופיל פינות בחיפוי – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או פי.וי.סי, באם יש פינות קמורות שאורכם פחות מ- 60 ס"מ.

חיפוי קירות – גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".
שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
מרווחים (פוגות) – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות. לריצוף טראצו 1 מ"מ לפחות.

פרגולה, קורה/ות – עץ ו/או בטון ו/או פלדה ו/או משולב (רק באם החברה תחליט לבצע ולא בהכרח יסומן במדויק ו/או בכלל בתכניות המכר).

3.3 ארונות :



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

3.3.1 **ארון מטבח תחתון**: בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

א. אורך מזערי:

1. **האורך המזערי של ארון המטבח התחתון: 5 מ"א.** פנימי: כל הדירות הן 4 חדרים – 5 מ"א.
2. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח. פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
3. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר, תהיה לפחות 95 ס"מ.

ב. מבנה הארון:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
- מהלך צנרת הגז ייכנס ישירות מהחוץ, בדרך הקצרה ביותר באופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.
- עומק הארון, כולל חזית הדלתות יהיה כ- 60 ס"מ.
- גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ- 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבד (סנדוויץ')/MDF/לוחות פוסטפורמינג.
- כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון.
- ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שווה ערך.
- תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
- החלטי הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

ג. משטח עבודה:

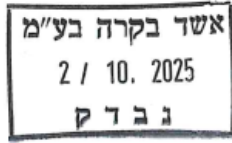
- לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ, מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים, ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם.
- המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר.
- הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח).
- משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר.
- המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

ד. ציפוי ופרזול:

- סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
- **ציפוי חיפוי** – פורמייקה/ פוסטפורמינג. ידיות מתכת.
- על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- **ציפוי פנימי וגמר מדפים** – מלמיק/ פורמייקה. גוון לבן.

מחיר לזיכוי קומפלט לכל המטבח (כולל ארונות, משטח עבודה, כיור, חיפוי בגובה 60 ס"מ, כיור וסוללה למים חמים

וקרים): ראה נספח ג.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

* במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתחי גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתחים אלו לצורך תחזוקה.

3.3.3 ארונות בחדרי רחצה:

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדרי השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור הרחצה, כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לוחות מוגברים.

מחיר לזיכוי בעד ארון רחצה: אין.

3.4 מיתקן לתליית כביסה:

ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית הכביסה, בעל זרועות מתכת (מגולוונת) וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים. עמידים לקרינת UV. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכיסה לא יפחת מ-800 ס"מ.

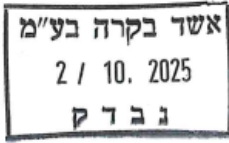
דירות הגן:

יותקן מתקן לתליית כביסה ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימלי של 160 ס"מ. בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

מסתור כביסה/מערכות – יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100.

בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי. לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן. בתחתית כל מסתור כביסה/מערכות יותקן משטח הפרדה מבטון שינוק למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור כביסה במרחק העולה על 2 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח הפרדה ובתנאי שיכלול:
א. משטח מתחת למתקן לתליית הכביסה יהיה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק/רוחב 70 ס"מ.
ב. המשטח מתחת לכל המעבים המתוכננים יהיה בעומק/רוחב 60 ס"מ לפחות.
ג. דרך גישה סבירה למעברים.
מובהר כי שטח מסתור הכביסה אינו נכלל בחישוב שטח הדירה ולא תיגבה בגינו כל תמורה כספית גם אם הוא מחושב כזכויות בניה בהליך רישוי.

3.5 טבלה מספר 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

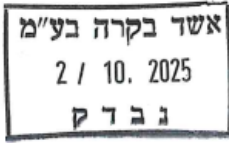
מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

תריסים				חלונות			דלתות			
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	תיאור
—	—	—	—	—	—	—	ציר רגילה	פלדה בטחון	1 100/210	כניסה
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 235/210	—	—	—	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 235/210	חדר דיור
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 195/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 195/105	—	—	—	
—	—	—	—	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 115/105	—	—	—	מטבח
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 195/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 195/105	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה הורים
גלילה חשמלי + גיבוי ידני	אלומי	אלומי	1 115/105	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 115/105	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר שינה
נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1 100/100	לפי הג"א	אלומי מזוגג	1 100/100	ציר רגילה פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה)
כנף אחת, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת לכיס.				—	—	—	—	—	—	
—	—	—	—	קיפ	אלומי מזוגג	1 55/75	ציר רגילה	עץ	1 80/210	חדר רחצה כללי
—	—	—	—	קיפ	אלומי מזוגג	1 55/75	ציר רגילה	עץ	1 70/210	חדר רחצה הורים
—	—	—	—	נגרר כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1 115/105	ציר רגילה	עץ	1 70/210	מרפסת שירות

הערות לטבלה:

- (הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)
- אלומי = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה, קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נגרר כ.ע.כ = כנף נגרת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידני) ו/או חשמלי.
- דלתות/חלונות, משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/ חלונות המצוינות בטבלה.

- דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (בטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים ע"י מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתי"י 5044 לרבות רכיבים



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס' A
דירת 4 חדרים – דגם 1,2, קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עיניית הצצה (פנורמית/טלסקופית), מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומס' דירה.
משקוף בניה מפלדה מגולונית בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
גמר וגוון: דלת כניסה תהיה בגמר וגוון לפי בחירת המוכר.

● **דלת יציאה לחצר (באם קיימת בדירה)** – תהיה בעלמת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכולל כמפורט בת"י 5044.

"אמצעי נעילה כנגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
- סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
- מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1).
- מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
- תריס גלילה חשמלי.

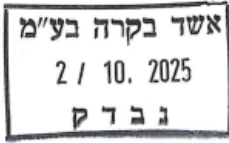
● **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:**
- דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (באם קיים בדירה), תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה בהתאם לת"י 23 על חלקיו או דלת פנים לפי ת"י 6575.
- כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- בדלת פנים לבודה – כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL /CPL (פורמיקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר שווה ערך בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים ואחר.

- החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד במים בגובה 7 ס"מ לפחות.
צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף. היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.
- **משקוף הדלת** – יהיה בהתאם לת"י 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכול פסי אטימה. המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד במים.
- **מנעול וידיות** – הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
בחדרי האמבטיה והמקלחת, מנעול סיבובי דמוי "תפוס – פנוי" וצהר/צו-אור בכנף הדלת.
- **גוון דלתות פנים** – 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 תהיה בגוון לבן.
מחיר זיכוי בגין דלת כניסה למרפסת שירות (כנף הדלת בלבד): ראה נספח ג'.
לכנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח.

● **לפי דרישות פיקוד העורף:** דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ-2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס ו/או 2 כנפיים לפתיחה. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר.

● **חלונות (למעט ממ"ד)** – חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (DOUBLE GLAZING) רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים מ-2 לוחות זכוכית עם מרווח אויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות מ-2 הצדדים, עם מרווח אויר של 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעל תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלילים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.

חלון חדר הדיור – יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
חלון ב-ממ"ד – יהיו מסוג חלון אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר, בהתאם להנחיות פקע"ר העדכניות.
● **רשתות:** בכל חלונות/דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

- בחלון/דלת הזזה תותקן מסילה נפרדת עם כנף רשת להזזה.
בחלון/דלת ציק תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.
בכנף רשת לדת בכל סוג פתיחה – יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.
- תריסים:** כל פתחי הדירה, לרבות מרפסת שירות שלא תוכנן בה חלון ולמעט חדרי רחצה, ומטבח (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסי גלילה.
התריסים יתוכננו עם ארגז תריס. כל התריסים יהיו עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
התריסים יהיו עשויים מפח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.
עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- מסגרת החלונות והתריסים** עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/ או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיווג קבוע המשמש כמעקה/ מחסום, ו/או קירות מסך.
- בחדרי רחצה ושירותים** (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ('חלבי').
- דלת כניסה בדירות גן** (בקומות היציאה מהבניין) – לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומות קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון / אש.
- בממ"ד ובפתח שיוגדר כ'פתח חילוף'**, ע"י הנחיות בטיחות אש, אין לקבוע סורג קבוע (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה).

[CM1] עם הערות: חסר מידות

[2R1ס] עם הערות: יש הפניה "ראה הערה בהמשך" ומפורט מתחת לטבלה בהתאם.

[CM3R1] עם הערות: אין דבר כזה הכול צריך להיות רשום בטבלה

[4R1ס] עם הערות: אבל יש 6 דגמים לבחירה איך ייכנס לטבלה ?? אז מה זה משנה אם רשום למטה?? אי אפשר לרשום את כל המידות פה לא ייכנס.

3.6 טבלה מספר 4 - מיתקני תברואה וכלים סניטרים

מיתקן	מיקום	מטבח	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר
כיוור מטבח (בודדת/כפולה)	מידות	ראה הערה בהמשך	---	---	---	---

אשר בקרה בע"מ
2 / 10. 2025
ג ב ד ק

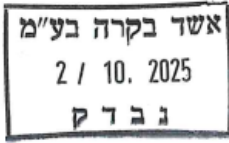
מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטר - מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים - דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

—	—	—	—	א'	סוג	
—	—	—	—	אין	זיכוי ב-ש	
—	—	משולב בארון	משולב בארון	—	מידות	כיוור רחצה
—	—	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	—	סוג	
—	—	אין	אין	—	זיכוי ב-ש	
—	—	—	—	—	מידות	
—	—	—	—	—	סוג	כיוור לנטילת ידיים
—	—	—	—	—	זיכוי ב-ש	
—	—	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	—	מידות	אסלה וארגז שטיפה
—	—	א'	א'	—	סוג	
—	—	אין	אין	—	זיכוי ב-ש	
—	—	אמבטיה	מקלחת	—	מידות	
—	—	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	—	סוג	אמבטיה / מקלחת
—	—	א'	ריצוף משופע (מקלחת)	—	זיכוי ב-ש	
—	—	אין	אין	—	מידות	
—	—	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	ראה הערה בהמשך	דגם	
—	—	א'	א'	א'	סוג	סוללה למים קרים וחמים לכיוור מהמשטח
—	—	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	זיכוי ב-ש	
—	—	ראה הערה בהמשך	—	—	דגם	סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים
—	—	א'	—	—	סוג	
—	—	אין	—	—	זיכוי ב-ש	
—	—	—	ראה הערה בהמשך	—	דגם	
—	—	—	א'	—	סוג	סוללה למקלחת למים קרים וחמים
—	—	—	אין	—	זיכוי ב-ש	
—	יש	—	—	—	הכנה לחיבור למכונת כביסה	
—	יש	—	—	—	הכנה לחיבור מייבש כביסה	
—	—	—	—	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בביקור כיוור המטבח)	
—	—	—	—	יש	נקודת מים למקרר (ברז ניל)	
1 במרפסת שמש/בחצר	—	—	—	1	נקודות גז לבישול - הכנה	
—	—	—	—	—	נקודות גז לחימום מים-הכנה	

הערות לטבלה:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה/במפרט מכר זה או מסמך אחר שצורף להסכם)



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 1,2, קרקע | קומה: 1,2, דירה מס': 3,4,7,8,12

מתקני התברואה והכלים הסינטיים 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:

א. חיבורי מים קרים וחמים: יבוצע לכל הכלים הסינטיים לרבות כיוור רחצה וכיוור נטילת ידיים. (למעט אסלות וברז גן – מים קרים בלבד).

ב. אסלה/ות: לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונט-בלוק, הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוג עם מיכל הדחה צמוד (מונט-בלוק).

מיכל הדחה: יהיה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר. האסלה לרבות מיכל הדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385.

מושב האסלה: האסלה תסופק עם מושב כבד, בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה).

ד. דגם: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה, העומדות בדרישות המפורטות.

ה. כל הסוללות למים קרים וחמים: יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב/מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו "חסכמים". על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.

ו. סוללות למים קרים ובכיוור הרחצה: יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור.

מידות ברזי כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

ז. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

1. **קערת מטבח:** המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם 1: חומר: חרס בודד. **התקנה:** תחתונה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 40/58

דגם 2: חומר: נירוסטה בודד. **התקנה:** שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 53/58

דגם 3: חומר: אקריל/סילקוורץ/גרניט בודד. **התקנה:** שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 50/58

דגם 4: חומר: חרס כפול. **התקנה:** תחתונה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 80/45

דגם 5: חומר: נירוסטה כפול. **התקנה:** שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 80/45

דגם 6: חומר: אקריל/סילקוורץ/גרניט כפול. **התקנה:** שטוחה. **מידות חוץ מינימאליות בס"מ:** 78/48

2. **ברז המטבח:** ברז מיקס – פרח על מישור משטח העבודה או הכיוור, יהיה מסוג ברז נשלף

במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימלי של 20 ס"מ, ובגובה מינימלי מהמשטח של 20 ס"מ.

3. **הכנה למדיח כלים:** כוללת ברז והכנה חיבור ביוב, ולסיפון קערת מטבח.

4. **ברז מים** ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

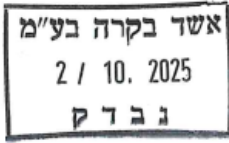
ח. תא מקלחת:

1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות ע"פ הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר. גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח. בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום/סף.

2. תותר התקנת אנגית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת מידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שהתיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

3. **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 מחקר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

ט. אמבטיה:



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטר-מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים - דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

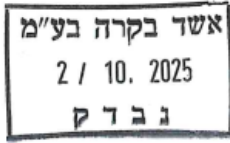
1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
2. יותקן אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון פתח הניקוז התחתון).
3. תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומולף.
4. מידות האמבטיה - 70/170 ס"מ.

- **התקנת כיווים וארגזי שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב וברזי ניל (ככל שיידרש).
- **יוון הקבועות:** לכן.
- **הכנת חיבור למכונת כביסה כוללת:** מים קרים (בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית) וחיבור לקו דלוחין או שפכים.
- **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזר קצה.
- **מים קרים:** מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- **נשלף =** ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע.
- **פרח =** ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
- **מערבב =** ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת.
- **רב-דרך (אינטרפון) =** חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ואו לפיית ברז ואו שניהם.

- 3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:**
צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיבוי, עפ"י דרישות כיבוי אש.
ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שיידרש) יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים" או "קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

- 3.6.2 **מערכות לחימום מים:**
מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכן בניה) (תבוראה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין.
- במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירת בת חדר אחד: 60 ליטרים, בדירת 2-3 חד': 120 ליטרים, בדירות 4 חדרים ומעלה: 150 ליטרים)
- יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנו עזר חשמלי והתקן קוצה זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

- מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים** : קערות מטבח ורחצה, אמבטיה, מקלחת וכיור נטילת ידיים (לפי הקיים בדירה).

3.6.4 **ברז "דלי"**: יש, ביציאה למרפסת שמש/ **בחצר** – ברז אחד לדירה.

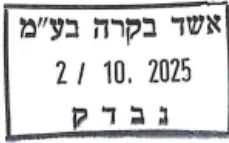
3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה** : יש.

3.6.6 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים: צנרת פלסטית רב שכבתית, צנרת פקס, **דלוחין**: פלסטי, **שפכים**: פלסטי.

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח**: יש. במרפסת שמש/ **בחצר** תותקן נקודת גז לבישול בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

3.7 טבלה מספר 5 – מיתקני חשמל:



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	—	—	—	* פעמון + לחצן. * אינטרקום. * לחצן תאורה לחדר מדרגות. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה). - ארון לתקשורת/ טלפוןיה/טלויזיה כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	—	1	1	תכנון תריס חשמלי-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס.
פרוזדור	1	1	—	—	—	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "רי" 2 נק' מאור לפחות+ מחליף.
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44)	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ"ר בצנרת	—	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 (כולל מפסק מחליף למנורה)	4 (שניים ליד המיטה)	—	1	1	—
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד הערף	3	—	1	1	לפי תקנות פקע"ר.
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	—	1	1	—
חדר רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 (מנורה מוגנת מים)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	1 בית תקע לתנור חימום	—	* בית תקע לתנור חימום ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. * דוד חשמלי- ימוגן עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה.

אשר בקרה בע"מ
2 / 10. 2025
ג ב ד ק

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטר- מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים - דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

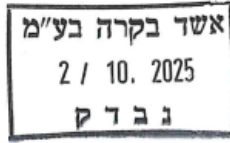
מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר/הערות
מרפסת שירות	1 (מנורה מוגנת מים)	—	—	2 (בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ומייבש)	—	—
מרפסת שמש	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודות מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מסתור כביסה/מערכות (באם קיים)	—	—	—	1 (פקט) הכנה למזגן	—	—
מינימאם קיים, חצר פרטית	1 (מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה)	1 (בדרגת הגנה IP44)	—	—	—	בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. הזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי.

הערות לטבלה:

מחיר זיכוי לבית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח) : ראה נספח ג.

הגדרות-

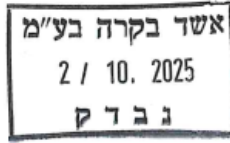
- **"בית תקע כח במעגל משותף"** - הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר 2 בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר המתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- **"בית תקע כח במעגל נפרד"** - הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16 אמפ' בעל אופיין מכשירים.
- **"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.
- **"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"** - הינו בית תקע תת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16*3 אמפר בעל אופיין מכשירים.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

- **"בית תקע במעגל מאור משותף"** – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ², מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
 - **"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"** – הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
 - **"נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון"** – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
 - **"נקודת מאור"** – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
 - **"נקודת דוד חשמלי"** – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 מ"מ² בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.
- 3.7.1 **חדר מדרגות/מבואה קומתית**: בכל קומה יש נקודות מאור, גופי מאור, לחצני הדלקת אור, לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר מדרגות, **שעון שבת** (משותף) לתאורת לילה קבועה בחדר/י מדרגות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון**: סוג: לחצן, **צליל**: זמזום.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם**: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל/תקשורת דירתי בתוך הדירה**: יש, בנוסף יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. מיקום: ע"פ הנחיית יועץ החשמל.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי**: יש, כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי**: תלת פאזי 3*25 אמפר.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום**: יש בכל דירה שהכניסה אליה ממבואה משותפת, תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין, יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלויזיה במעגל סגור**: אין.
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים**:
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול:
יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (3 חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי), יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה. הצג יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/ במבואת הכניסה, במקום גיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוטי"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 חשמל "מונה חכם". "מונה חכם – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס' A
דירת 4 חדרים – דגם 1,2, קרקע | דירה מס' 3,4,7,8,12

בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

4. מיתקני קירור/חימום בדירה:

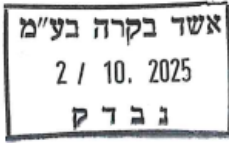
4.1 מיזוג אוויר מיני מרכזי דירתי: אין.

- 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. בדירה 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 שרשריות).
- 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 למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5×3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.
- התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- מיקום חימום אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון ע"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למוזגנים מפוצלים.
- יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.
- בנוסף להכנה למערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:
- א. הכנה להתקנת מזוג עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ- 4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזוג לרבות:
- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא "הצמה" ($A16^*$).
- 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 מ' צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- ב. הכנה כאמור בסעיף א' לעיל להתקנת מזוג עילי/מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פקע"ר ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן.
- לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות ת"י 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פקע"ר, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.2 מזוג מפוצל (מזוג עילי גלוי): אין, ראה סעיפים לעיל.

4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

4.4 תנור חימום הפועל בגז: אין.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

- 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין, בחדרי רחצה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
- 4.6 רדיאטורים: אין.
- 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.
- 4.8 חימום תת רצפתי: אין.
- 4.9 מיתקנים אחרים: אין.

5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית בדירה (ספרינקלרים): ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.2 מערכת גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.
- 5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

- 6.1.1 סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי היתר בניה, כולם בתחום המגרש. מיקום חניות: בפיתוח 2 קומות חניה – האחת תחתונה, והשנייה עלית. חניות במקום אחר: אין.
- 6.1.2 חניה לנכים: 2 חניות נכים שיהיו רכוש משותף. לפי קביעת הרשויות בהיתר הבניה.
- 6.1.3 גמר פני החניה: ראה סעיף 2.11.
- 6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.
- 6.1.5 מספר חניות לדירה: לפי ההסכם. מיקום: לפי סימון בתוכניות המכר.

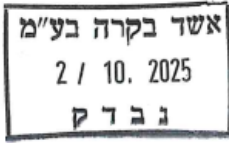
6.2 פיתוח המגרש

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברובח מבואת הכניסה לבניין) עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"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 ומאור לשימוש הדיירים.

- 6.2.1 שבילים: חומר גמר / בטון / אבנים משתלבות/ אבן טבעית / אספלט.
- 6.2.2 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אספלט.
- 6.2.3 חצר משותפת: ע"פ תוכניות אדריכל.
- גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 6.2.4 רשת השקיה משותפת: יש, כולל ראש מערכת ממוחשב.
- 6.2.5 חצר צמודה לדירת הגן: יש.

יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר דוור בלבד. ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים היציאה תהיה מפנית אוכל או פרוזדור או מחדר אחד. יובהר כי יציאה ראשית לחצר איננה יכולה להיות מחדר שירות/ אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, חדר ארונית, מרפסת שירות וכ"ו.
ככל יציאה לחצר יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ"ר. פנימי לדירות גן.

- 6.2.6 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרוזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).
- 6.2.7 גדר בחזיתות של המגרש: חומר: לפי דרישת הרשויות והיתר בניה ולפי תוכנית הפיתוח המאושרת.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרות – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 | קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור.

6.2.8 ריצוף קומת עמודים ממושלט (קומה פתוחה): אין.

* בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיטון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.
יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

6.3 דירוג אנרגטי

6.3.1 ביצוע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות האנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיר),

התשי"ף – 2020 (להלן תקנות דירוג אנרגטי):

ככל שתידרש החברה ע"י רשות מוסמכת, לבצע דירוג אנרגטי לדירה, יבוצע דירוג שלא יפחת מהדרגה הנדרשת לפי דין, ותוויית לדירוג האנרגטי תימסר לקונה לא יאוחר ממועד מסירת הדירה ו/או בסמוך במידה ויידרש.

7. מערכות משותפות

7.1 מערכת גז:

7.1.1 הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי באמצעות צובר גז תת-קרקעי או מיכלי גז, בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתוכנית המגרש או הבניין או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה ו/או עפ"י דרישות הרשות המקומית. במידת הצורך תינתנה זיקות הנאה להנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

7.1.2 צנרת גז ממקור מרכזי לדירה: יש;

7.1.3 צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש. מיקום: ראה טבלה 4 (סעיף 3.6).

7.2 סידורים לכיבוי אש:

7.2.1 מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.2 מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות/מבואות: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.3 מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

7.2.4 גלאי עשן: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ בטיחות.

* כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.

7.3 אוורור מאלץ במרתפי חניה: אין.

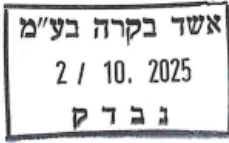
7.4 מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.

7.5 תיבות דואר: יש, במיקום ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

7.6 מיתקנים אחרים: לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: אין.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

8.2 חיבור לביוב מרכזי: יש .

8.3 חיבור הבניין לרשת החשמל: יש, בהתאם להוראות חברת החשמל;

8.4 הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר); לא כולל קו טלפון .

8.5 הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): אין, הכנה בלבד .

8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה כלולים.

8.7 פינוי אשפה: לפי דרישת הרשות המקומית.

9. רכוש משותף

9.1 תיאור הרכוש המשותף:

9.1.1 מקומות חניה משותפים: רק באם סומנו כמשותפים בתוכניות המכר.

9.1.2 קומה מפולשת: יש, ע"פ תוכניות האדריכל.

9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: אין.

9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.

9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.

9.1.6 חדרי מדרגות: יש.

9.1.7 פיר מעלית: יש; מעלית: יש; מספר מעליות: ראה סעיף 1.5.

9.1.8 גג משותף: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9 מרחב מוגן: בדירות המגורים- ממ"ד.

9.1.10 חדר דוודים משותף: אין.

9.1.11 מיתקנים על הגג: מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון: אנטנה/ צלחת לוויין, קולטי שמש, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.

9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש.

9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: כפי שסומן בתוכניות המכר.

9.2 חלקים באם קיימים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

9.2.1 חדר 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.

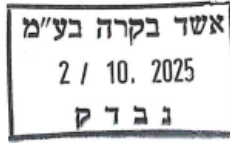
9.2.10 מעליות.

9.2.11 ממ"ק / מקלט.

9.2.12 חלק אחר: ככל שיוגדר ע"י החברה כרכוש משותף.

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



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה - מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים - דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

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:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

יהיה על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

9.6 שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שיירשם עם רישום הבית המשותף.

9.7 החלקים המוצאים מהרכוש המשותף (ו/או שיוחזרו לרכוש המשותף):

מבלי לגרוע מהאמור בעניין זה בהסכם המכר, מוצאים מהרכוש המשותף השטחים הבאים אשר מסומנים בתוכניות המצ"ב ו/או מצוינים במפרט המכר ו/או בהסכם המכר ככל שקיימים.

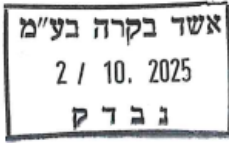
- א. חניות, גג עליון (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל), מרפסות, קרקע הצמודה לדירות הגן, זכויות בנייה (ככל שיש) יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית של החברה.
- ב. חדרים טכניים מיוחדים (ככל שיש) כגון: חדר שנאים, חדר תקשורת וכו'.
- ג. כל שטח ו/או זכות הניתנים ע"פ דין להצמדה לאיזו מדירות הבית המשותף ו/או לנותני שרות עבור הבית המשותף או בתים סמוכים.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.
נספח ב' - הערות כלליות.
נספח ג' - טבלת זיכויים.

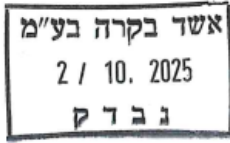


מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בניין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

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 חיצוניות 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 בבנין 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 בנייה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר 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 בבנין 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 בבנין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
 - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
 - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן / ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
 - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר 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 לפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

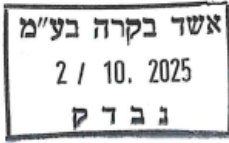
מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

בנוסף, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן:
תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירת.

חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינייהן 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, למוגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

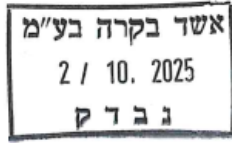


מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 1,2, קרקע | קומה: 1,2, דירה מס': 3,4,7,8,12

נספח ב' – הערות כלליות

1. מיתקן לאנטנות תקי (מס' 3) תש"ע-2010 בבנין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטת משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית (אק"א).
2. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
3. **פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות** (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
4. **יתכנו שוחות ביוב או נצרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה** ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומם יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט מיקומם יסומנו בתכנון המכר.
5. **ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות.** לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
6. **מיקום צוברי גז לאספקת גז** מרכזי תהיה על פי תכנון ואישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הוועדה המקומית לבניה ומשרד העבודה.
7. **באבן טבעית, ריצוף וחיפוי** יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' הכל כפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
8. **בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים** (פגוות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים (3 מ"מ). בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. שטחים מרוצפים ימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
10. **מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר** באם יותקנו באזור תליתי כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מכתוב במפרט מחייב.
11. התקנת מערכות מזוג אוויר - באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
12. **לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר**, יש לקחת בחשבון מיקום מערכת המתזים (ספרינקלרים).
13. **מיקום מתזי כיבוי אש** (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם ללא הנחיות המתכנן.
14. **יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון**, אספלט ו/או גרנוליט מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה הטבעית האופיינית לרצפות אלו הכל כפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
15. **נסיעה ברכבים כבדים** על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
16. **יש להימנע מהכנסת רכבים מונעים בגז** למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
17. **למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטחים בתחומי המבנה ו/או המגרש**, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבנין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטחים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים.
18. **יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבנין, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני** אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.
19. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' [מפרט מחייב מחיר למשתכן מהדורה 5 - 2023.08.13], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.



מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

מחיר מטרה – מהדורה מס' 5 | שכונת הגליל, נצרת | בנין מס': A
דירת 4 חדרים – דגם 2 || קומה: 1,2, קרקע | דירה מס': 3,4,7,8,12

נספח ג' – טבלת זיכויים

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.
בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי. המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	2,500 ש"ח למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח)	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כניף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה