

תאריך: 10.02.2025

מפרט מכר

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973
(כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב-2022 בעניין
הצגת דירות אנרגטי לדירות מגורים)

פרויקט פנטזיה בנצרת	שם האתר:
אין	דירות מדגם:
5	מס' חדרים:
20	דירות מס':
A,B,C,D	בניינים:
בניין A + בניין B + בניין C + בניין D	טיפוס בניין
	מגרש:

מחיר מופחת

אשד בקרה בע"מ
24.03.2026
נבדק

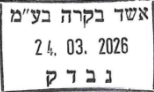
אשד בקרה בע"מ
נבדק - eb
חתימה:
תאריך: 24.03.2026
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ואו המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

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

אשד בקרה בע"מ
24. 03. 2026
נ ב ד ק

אחים פתחי חברה לבניה בע"מ





"מפרט מכר"

לפי צו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג – 1973

(כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב-2022 בעניין הצגת דירות אנרגטי לדירות מגורים)
(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה

בין: אחים פתחי חברה לבניה בע"מ, ח.פ. 511640682 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")

לבין: _____ ת"ז _____
להלן הרוכש/ים או הקונה/ים) _____ ת"ז _____

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. יישוב: נצרת רחוב; --- בית מס': ---;

1.1 גוש מס': 17825,17827 חלקה/חלקות מס': 119,128,213,160 מגרש: אין;

1.2 התכנית החלה במקום: ג/9452 + 0238626-211 / ג/22114 + 1101310-211;

2. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.

1. שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל.

2. תקופה החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 30/12/2020;

3. דירה מס': 20 קומה: 0 בניין B מגרש: _____ אין: _____;

4. להלן תיאור הדירה/ות בבניין:

(מקלחת), מרפסת שירות, מרפסת שמש;

בדירת 4+5 חד': כניסה, חדר דיור ופינת אוכל, מטבח, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), מרפסת שירות, חדר רחצה הורים (מקלחת), בית שימוש נפרד (ש.אורחים), מרפסת שמש;

5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: 129.07 מ"ר והמחושב 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 בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.

(ב) בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.

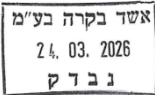
(ג) שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.

(ד) בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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



ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

(ה) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה: ראה סעי' 9.4 בחלק ב', ושאינו כלול בשטח הדירה.

6. פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:
- 6.1 **מרפס/ות שמש בשטח(1):** _____ **123.84** מ"ר **מתוכה/ן מרפס/ות שמש מקורה/ות** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: _____ אין מ"ר
- 6.2 **חניה מקורה/ מקורה חלקית/ לא מקורה מס':** _____ **בשטח:** לפי תקן; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
- 6.3 **מחסן דירת² יש/ אין מס':** _____ **בשטח:** _____; **מיקום:** כמסומן בתכנית המכר;
- 6.4 **מרתף דירת³ בשטח:** אין;
- 6.5 **גג מוצמד לדירה בשטח:** אין.
- 6.6 **בדירות גן: חצר⁴ מוצמדת לדירה בשטח:** _____ מ"ר (ראה תכנית החצר המוצמדת לרבות שבילים ורחבה/ות מרוצפות ואחר'); _____
- 6.7 **אם יש שטחים/חלקים/אזורים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).**
- מסתור כביסה/מערכות (ככל ומתוכנן): כמסומן בתכנית המכר (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).
- הערה:** ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. **שטחו של מרתף** הוא השטח הכלוא בין קירות החוף של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוף בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח המשותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. **שטחה של חצר כולל** את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר 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 לענין שטחה של חצר תותר סטיה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
- (ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

8. **שם עורך הבקשה להיתר** (להלן האדריכל): חסנין אבו סיף
טלפון: 04-6021234 **פקס:** 04-6081414 **כתובת:** רח' בילאל 29, נצרת;
דואר אלקטרוני: hseef@zahav.net.il.

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן המהנדס): ארסלון זחאלקה
טלפון: 04-6288667 **פקס:** 04-6288664 **כתובת:** חדרה, הרצל 25/6.
דואר אלקטרוני: matsok.arслан@gmail.com

ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, אם יש כזה,

1. תיאור הבניין

* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו באופן מהותי את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

- 1.1. **בניין A**: בבניין A יש 4 קומות מעל קומת החניה, בבניין יש 18 יח"ד, מתחת לבניין A יש 2 קומות חניה תת קרקעיות, כשבקומה (-1) יש 2 יח"ד ובקומה (-2) יש 2 יח"ד.
- 1.2. **בניין B**: בבניין B יש 7 קומות מעל קומת החניה, בבניין יש 26 יח"ד, מתחת לבניין B יש 2 קומות חניה תת קרקעיות.
- 1.3. **בניין C**: בבניין C יש 6 קומות מעל קומת החניה, בבניין יש 24 יח"ד, מתחת לבניין C יש 2 קומות חנייה תת קרקעיות, כשבקומה (-1) יש 2 יח"ד.

הערה: מתחת לבניינים C+B+A יש 2 קומות חנייה תת קרקעיות.

1.4. **בניין D**: בבניין D יש 5 קומות מעל קומת העמודים שמשמשת כקומת חניה, בבניין יש 18 יח"ד.

(* 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 מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

בניינים C+B+A:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר חשמל, חדר אשפה, חדר מדרגות, מאגר/י מים וחדר/י משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין A יש 2 יח"ד	-2	קומת חניון
---	חניות, מיסעות, מעברים, מחסנים, מבואה קומתית, מעליות, חדר חשמל, חדר מדרגות, מאגר/י מים וחדר/י משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין A יש 2 יח"ד בבניין C יש 2 יח"ד	-1	קומת חניון
---	מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבניין A יש 4 יח"ד בבניין B יש 4 יח"ד בבניין C יש 4 יח"ד	קרקע	קומת הכניסה לבניין
---	מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות	בבניין A יש 4 יח"ד בבניין B יש 4 יח"ד בבניין C יש 4 יח"ד	1	קומת מגורים

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

אשד בקרה בע"מ
 24. 03. 2026
 נ ב ד ק

	טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.			
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבנין A יש 4 יח"ד בבנין B יש 4 יח"ד בבנין C יש 4 יח"ד	2	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבנין A יש 2 יח"ד בבנין B יש 4 יח"ד בבנין C יש 4 יח"ד	3	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבנין B יש 4 יח"ד בבנין C יש 4 יח"ד	4	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבנין B יש 4 יח"ד בבנין C יש 2 יח"ד	5	קומת מגורים
---	מגורים, מבואה קומתית, מעליות, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	בבנין B יש 2 יח"ד	6	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)
---	חדר מדרגות, וחדר משאבות, חדר מעלית, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
בנין A = 6 קומות, בנין B = 9 קומות, בנין C = 8 קומות. (כולל 2 קומות חניה תת קרקעיות)				סה"כ קומות בבנין (כולל קומות חניה)

בנין D:

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	כינוי או תיאור קומה
---	מבואת כניסה (לובי), חניות, מיסעות, מעברים, מבואה קומתית, מעליות, מחסנים, חדר מדרגות, מאגר/י מים וחדר/י משאבות, פירים, חדר אשפה, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	קרקע	קומת עמודים (קומת חניה)
---	מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1	קומת מגורים
---	מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	2	קומת הכניסה לבנין
---	מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	3	קומת מגורים
---	מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	4	קומת מגורים
---	מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	2	5	קומת מגורים עליונה (פנטהאוז)

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

אשד בקרה בע"מ
 24. 03. 2026
 נ ב ד ק

---	חדר מדרגות, וחדר משאבות, חדר מעלית, מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---	---	גג עליון (ראשי)
בניין D = 6 קומות (כולל קומת עמודים המשמשת כקומת חניה)				סה"כ קומות בבניין (כולל קומות חניה)

הערות והבהרות:

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.
 (ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].
 (ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.
 (ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות.

1.4. חדרי מדרגות משותפים (ראשיים):

מספר חדרי המדרגות בבניינים C+B+A: 1 איפיון חדר מדרגות: מוגן; מקורה ממפלס קומה (2-) ו עד למפלס הגג.

מספר חדרי המדרגות בבניין D: 1 איפיון חדר מדרגות: מוגן; מקורה ממפלס קומת העמודים ועד למפלס הגג.

1.5. מעליות בבניין A: יש; **מספר המעליות:** 1; **מספר התחנות למעלית:** 6 **תחנות;** מספר נוסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת*:** אין

מעליות בבניין B: יש; **מספר המעליות:** 2; **מספר התחנות למעלית:** 9 **תחנות;** מספר נוסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת*:** אין

מעליות בבניין C: יש; **מספר המעליות:** 2; **מספר התחנות למעלית:** 8 **תחנות;** מספר נוסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת*:** אין

מעליות בבניין D: יש; **מספר המעליות:** 1; **מספר התחנות למעלית:** 6 **תחנות;** מספר נוסעים לכל מעלית: 8 **מנגנון פיקוד שבת*:** אין

(* "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה למעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חברת הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

מהירות המעלית: נקבעת בהתאם למספר הקומות: מהירות 1.0 מ"ש;

המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 - 1/2 חלק 3 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.

פיקוד המעליות יהיה מאסוף מטה מלא.

קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. 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.

2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1. שלד הבניין: לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ו/או מתועשת /או משולבת, לפי החלטת מהנדס השלד.

- 2.2. **רצפה ותקרת קומת קרקע: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד;
- 2.3. **רצפה ותקרה קומתית: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי המהנדס; **בשיטה:** קונבנציונלית ו/או מתועשת. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.4. **גג הבניין: חומר:** בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים ו/או משולבת; **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלוונטים **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5. **קירות חוץ:** מכלול מתועש ו/או בטון יצוק באתר ו/או קירות בנויים (ניתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן הפנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); **עובי:** לפי החלטת המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.6. **גימור קירות חוץ:**
- 2.7.1. **חיפוי/ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או חיפוי קשיח אחר + טיח + שליכט; ועל פי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.7.2. **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות);
- 2.7.3. **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7. **קירות הפרדה בין הדירות:** בטון מזוין ו/או בלוק גבס ו/או בלוק בטון ו/או בלוק בטון תאי (איטונג); ו/או משולב ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לפי ת"י 1004. **קיר הפרדה בין מרפסות/חצרות (ככל שקיים): חומר:** בטון ו/או בלוק ו/או משולב **גובה:** לפי היתר בנייה.
- 2.8. **חדרי מדרגות ראשיים:**
- 2.8.1. **קירות מעטפת (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4): חומר:** בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס.
- 2.8.2. **גימור קירות פנים (חדרי מדרגות מוגנים, ראה סעיף 1.4): חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 2.8.3. **מדרגות ופודסטים:** מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו (צמנט לבן), בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4. **מעקה/ מאחז היד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד),
- 2.8.5. **עליה לגג:** יש; דרך חדר מדרגות (גג ראשי).
- 2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות הפנים יהיו בחיפוי קשיח, גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה, במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו **ריצוף:** גרניט פורצלן.
- גימור תקרה: חומר:** טיח/סיד סינתטי. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו
- 2.10. **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- 2.10.1. **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ("בעל תו תקן ירוק"). (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו).
- גימור תקרה: חומר:** טיח/סיד סינתטי. במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו
- ריצוף:** גרניט פורצלן או אבן נסורה; שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
- 2.10.2. **דלת כניסה לבניין:** יש; דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום.
- מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתכנית המכר. **דלתות כניסה/יציאה נוספות לבניין:** יש, עפ"י תכנית (מתכת או אלומיניום מזוגג)
- 2.10.3. **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים/טכניים (ככל שיהיו):** דלתות פח. **דלתות וחלונות חדרים לשימוש משותף:** לפי

תכנון האדריכל והיועצים.

- 2.10.4 **דלתות לובי קומתי: בניינים 1,2: יש; בניין 3: יש** רק בקומת החניון, ביתר הקומות אין;
2.10.5 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדרים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש. בבניין המגורים יהיה לחצן הדלקת אור בכל קומה לתאורת לילה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרים המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
2.10.6 **ארונות למערכות: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.
2.10.7 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו):** במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהיה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון / פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
2.10.8 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין.
2.10.9 **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

- 2.11 **מרתף חניה:** יש. **גימור קירות פנים מרתף:** בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי **חומר אחר:** אין;
גימור רצפת מרתף: גימור רצפת המרתף והחניות יעשה בבטון מוחלק או באבן משתלבת.
2.12 **גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה:** אין
2.13 **חדרים לשימוש משותף:** אין

הערות: דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

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 וחדרי שירות: לא פחות מ- 2.05 מ';

גובה חדרים על הגג: אין;

גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית): אין;

גובה מרתף המשמש למגורים: אין;

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ- 2.20 מ'.

הערה: למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימאלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימאלי הקבוע על פי דין.

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

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

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

אשד בקרה בע"מ
 24.03.2026
 נ ב ד ק

תיאור	חומר קירות ⁽¹⁾	גמר קירות ⁽²⁾	ריצוף ⁽³⁾ וחיפוי ⁽⁴⁾ מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם) לא נפרד	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיוור (מתחם) לא נפרד	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח + צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם) לא נפרד	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	גובה החיפוי 60 ס"מ מעל משטח ארון תחתון בלבד, למעט אזור חלון (באם קיים). ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה ⁽⁷⁾	
פינת אוכל (מתחם) לא נפרד	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾	
פרוזדור	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽⁴⁾	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾	
חדר/י שינה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה ⁽³⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽⁴⁾	חיפוי קירות לפחות עד לגובה משקוף הדלת לפחות (השלמה לאריח שלם) וטיח+ צבע אקרילי עד התקרה. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קרמיקה	ראה ⁽⁶⁾	
מרפסת שירות / חדר כביסה / פינת כביסה	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח+ צבע אקרילי ⁽²⁾	ראה ⁽⁴⁾	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסות/ שמש	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽⁵⁾	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה: ראה ⁽⁹⁾ .
רחבה/ות מרוצפות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	ראה סעיף 2.6	ראה ⁽⁵⁾	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך.
מסתור כביסה / מערכות	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	טיח ⁽²⁾	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך ובסעיף 3.4
מחסן זירתי (ככל שהוצמד)	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי ראה ⁽¹⁾	קירות / תקרה, טיח גימור צבע פוליסיד	ראה ⁽⁸⁾	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:

⁽¹⁾ **חומר קירות:** קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: מבטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי (איטונג)/ בלוק גבס או לוחות גבס או משולב בתנאים להלן: עובי הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/זכוכית/מינרלי). מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחלופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו. בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלוונטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045: בידוד תרמי של בניינים. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

⁽²⁾ **גמר קירות:** טיח בגמר צבע אקרילי. כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/מתועשת למחצה גמר הקירות יהיה בהתאם לחומר הבנייה של הקירות.

גמר קירות בחדרים טובים (בתחום ללא חיפוי): טיח + צבע אקרילי; (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו);

גמר תקרות: טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף + צבע אקרילי. גוון: לבן.

כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

⁽³⁾ **ריצוף:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. 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 קירות חיפוי קשיח. סוג א', העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R9. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה 12 דוגמאות לבחירה, הדוגמאות תהיינה בהתאם לדוגמאות וגוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - אחת מבית הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) **במידות:** 60/60 בכלל הדירה, בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

רובה: 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.

⁽⁴⁾ **ריצוף בחדרי רחצה:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10 וברצפת תא מקלחת R11; **במידות:** לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. 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". יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

⁽⁵⁾ **ריצוף במרפסת שמש/רחבה מרוצפת:** אריחים מסוג גרניט פורצלן סוג א'. העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R10 **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקוֹדֵה אריחים

בשתי מידות שוֹדֹת לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. בחירת הרוכש תעשה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה. (במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח, אין צורך בשיפולים). לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

⁽⁶⁾ **חיפוי חדרי רחצה ושירותים:** סוג א'. יהיו אריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר) בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 30/60 ס"מ, אריח במידות 20/50 ס"מ ואריח במידות 25/50 ס"מ, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיחבר על ידה. גובה חיפוי: גובה

חיפוי: עד לגובה קו משקוף הדלת (השלמה לאריח שלם), מעל החיפוי ועד לתקרה טיח + צבע אקרילי ⁽⁷⁾ **חיפוי במטבח (מעל ארון תחתון):** אריחי קרמיקה (רגיל או פורצלן) סוג א'. בגובה 50 או 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (מעל ארון תחתון) כאשר התנור אינו ביחידת BI- חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי; **במידות:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 30/60 ס"מ, אריח במידות 20/50 ס"מ ואריח במידות 25/50 ס"מ, מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. לכל מידת אריח, המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, 12 דוגמאות לבחירה, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח. בחירת הרוכש תעשה מאחת מדוגמא/גוון/מידה, שתציג החברה או הספק שיחבר על ידה. גובה חיפוי הקירות יעשה לגובה המצוין בטבלה או עד גובה "אריחים שלמים".

⁽⁸⁾ **ריצוף במחסן (ככל שנרכש):** אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

⁽⁹⁾ **מעקה** – עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נדרש אחרת עפ"י תנאי היתר הבניה) יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטיים או בנוי כדוגמת החזית; **בגובה:** לא פחות מדרישות ת"י 1142.

⁽¹⁰⁾ **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.

ביציאה למרפסות שמש/גג, ביציאה למרפסת/ות שמש, ייתכן סף מוגבה/ מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי כל דין.

⁽¹¹⁾ **שיפולים (פנלים)** – 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 החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

3.3 ארונות:

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

3.3.2 **אורך מזערי: האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין: 4 חדרים- 5 מ"א, 5 חדרים- 6 מ"א:**

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 ייכללו באורך הארונות. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. רק בדירות 5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה ג'		חלופה ב'		חלופה א'	
ארון	ארון תחתון	"איי" / חצי "איי"	ארון תחתון	ארון עליון	ארון תחתון
BUILT IN					
0.60 מטר נטו	5.40 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א
200 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון		75 ס"מ לפחות	

הערות:

1. חלופה א':

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

- א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית לגובה 50 ס"מ.
- ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- ג. גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
- ד. ארון מטבח עליון יכלול מדף אחד לכל אורכו. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. חלופה ב':

"איי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח. במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "איי"/"חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

3. חלופה ג':

"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק)

ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.

3.3.3 מבנה הארון

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה) נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים. בעומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') או MDF או לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידות הארון התחתון למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ט. 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 לאיסוף נשלף כדוגמת מגייק קורנר או שו"ע.
- י. 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 החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.3.5 משטח עבודה

- א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

ב. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.6 ציפוי ופרזול

סוג ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

- א. ציפוי חיצוני: פורמייקה \ פוסטפורמינג. ידידות מתכת. על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן, ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.
- ב. ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.

3.3.7 ארון מטבח עליון: אין. הערה: בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהיה רשאי

להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"א ואורך המטבח העליון יהיה 2 מ"א. יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן

- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות
 - גובהו של הארון העליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מגנון קלפה)
 - ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו
 - מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
- מחיר לזיכוי בעד ארונות המטבח, משטח העבודה, הכיור, הסוללה, החיפוי: ראה נספח ג'.
- 3.3.8 ארונות אחרים (בחדרי רחצה): בכל חדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים), יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') או 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 רחצה. כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו למידות בתנאי לחות מוגברים.

הערות:

1. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון:

בדירות 3 ו-4 חדרים: 5 מטר אורך, בדירת 4.5 ומעלה: 6 מטר אורך.

האורך המזערי של ארון מטבח תחתון מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מטר אורך.

המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה (המקום המיועד למקרר), תהיה לפחות 95 ס"מ

2. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא ראשי להמיר עד 1 מטר אורך ארון מטבח תחתון

ב-2 מטר אורך ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מטר אורך ואורך ארון המטבח העליון

יהיה לפחות 2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית (IN BUILT)

3. בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא ראשי להציע לדייר להמיר עד 1 מטר אורך ארון

מטבח תחתון ב-2 מטר אורך ארון מטבח שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון

מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך של פחות מ-2 מטר אורך. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון

אנכית (יחידת IN BUILT). ארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט לעיל בתוספת

גמר מלא בכל היקף הארון.

4. חידת 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. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור

וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הקונה שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח

בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

5. במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/י גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.
6. באחריות הקונה לדווח על בחירתו על פי הלוח זמנים שהחברה תקבע ובמועד בו תנחה החברה את הרוכש.

3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

- 3.4.1 מיתקן לתליית כביסה: יש; תיאור: ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי 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 האורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחות מ- 800 ס"מ.
- 3.4.2 לדירות הגן/גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמש, שמשמעו מתקן 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.
- 3.4.3 בכל הבמתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
- 3.4.4 מסתור כביסה (ככל שמתוכנן): תיאור: לפי תכנית אדריכל חומר: מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 מידות: לפי תכנית אדריכלית. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחות מ- 60 ס"מ.
- 3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.

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

תיאור	דלתות			חלונות			תריסים		
	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידה (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידה (גובה/רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/נגרר)	חומר (עץ/אלומיניום/מתכת)	כמות ומידה (גובה/רוחב)
כניסה	ציר רגילה	פלדה בטחון	1	---	---	---	---	---	---
			90/210						
ח. דיור	נגרר כ.ע.כ.	אלומיניום מזוגג	1	---	---	---	---	אלומיניום	1
			230/220						כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה
מטבח	---	---	---	אלומיניום מזוגג	1	כ.ע.כ.	---	---	---

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

אשד בקרה בע"מ
 24. 03. 2026
 נ ב ד ק

			---			110/110			---	
תריס שלבים נגרר לכיס	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	פלדה לפי הג"א	1	ממ"ד
			100/100			100/100			80/200	
כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס			---	---	---	---	---	---	---	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה א
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			110/110			80/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה ב
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			110/110			80/210	
גלילה ידני	אלומי	אלומי	1	כ.ע.כ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	ח. שינה הורים
			כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה			110/110			80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (הורים)
			----			60/60			80/210	
---	---	---	----	קיפ	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	ח. רחצה (כללי)
			----			60/60			80/210	
---	---	---	---	ציר	אלומי מזוגג	1	ציר רגילה	עץ	1	מרפסת שרות
			---			90/120			80/210	
---	---	---	----	---	אורור מכני	---	ציר רגילה	עץ+ צו-אור	1	בית שימוש נפרד
			----			---			80/210	

הערות לטבלה:

א. דלת עץ: דלתות תהיינה לבודות לפי ת"י 23.

אלומי = אלומיניום סוג פרופיל: מפרופילים שונים בגוון עפ"י קביעת האדריכל משולב בזכוכית לפי ייעודה
 וגודלה ובעובי לפי דרישות התקן (938, 1099 על חלקיו)

ציר = סוג פתיחה (רגילה)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

אשר בקרה בע"מ
24. 03. 2026
נ ב ד ק

קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי)

דריי קיפ = רגילה + משתפלת

ניגור /או כנף על כנף /או כ/ע/כ = כנף נגררת על כנף /או לתוך גומחה (כיס) בקיר

גליוטינה = כנף בתנועה אופקית

גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה באמצעות רצועה ידנית /או חשמלי.

ב. דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של כל אחד מחדרים אלה ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסך כל הדלתות המצוינות בטבלה.

ג. יתכן שינויים בצורת פתיחה של דלתות, חלונות ותריסים, תוספת או ביטול של חלקי זיגוג, קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, הכל עפ"י תכנון האדריכל.

ד. מידות: המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים /או מסגרות סמויות וכן משקופים ופרופילים היקפיים למיניהם, של מלבני דלתות/ חלונות/ויטרינות/קירות מסך (לפי העניין). בכל מקרה גודל הפתחים המתקבלים לא יפחת ממידות/שטח, לפתחים אלו כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ה. פתח חילוץ: בממ"ד ובפתח בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע ותינתן אפשרות פתיחה ידנית לתריס עם מנגנון חשמלי (כלל שקיים). בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כפתח חילוץ יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכו' הפתיחה.

ו. בהעדר חלון /או דלת מזוגגת (בחדרים שבהם לפי תקנות התכנון והבניה נדרש אוורור) יותקן אוורור מכני.

ז. מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. סוג פרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל /או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, /או קירות מסך. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

ח. בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלבי") עפ"י החלטת החברה והאדריכל.

ט. דלת כניסה לדירה: חומר: דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עניית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה. משקוף בנייה מפלדה מגולוונת עובי 1.25 מ"מ לפחות; כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.

בדירות הגן, דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל 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 1635- סורגים לפתחים בבניינים
2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)
3. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות התקנות התכנון והבניה, זימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
4. תריס גלילה חשמלי.

י. דלת אש בקרבה או בכניסה לדירת גן (ככל שקיימת): יתכן ויידרש לפי הנחיות כיבוי אש ותותקן כנף דלת עמידת אש נוספת לדלת הכניסה, משולבת במשקוף דלת הכניסה הרגילה או בסמיכות לדלת הכניסה ופתיחתה תהיה כלפי חוץ או דלת הכניסה עצמה תהיה דלת עמידת אש עם זרוע מחזירת דלת.

יא. דלתות הפנים: דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלת פנים לבודה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד /או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי- חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת- (קנט) יהיה מצופה ב 3 צדדים לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיעות מתכת משני הצדדים. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחירת גוון דלתות הפנים: על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחד מהם הוא לבן. בחירת הרוכש תהיה ממבחר שתציג החברה או הספק שיבחר על ידה.

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

אשד בקרה בע"מ
24.03.2026
נ ב ר ק

- בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וצוהר/ צו-אור בכנף הדלת.
- יב. **דלת כניסה לממ"ד**: דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. המצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.
- יג. **חלונות: זיגוג**: חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) (המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ או אחר לפי תכנון); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיעות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;
- רשתות**: בכל חלונות ההזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- חלון ממד**: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- יד. **בתריסי גלילה או הזזה** יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן;

3.6 טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים

זיכויים/חייבים ראה נספח ג'

מרבסת שרות	בית שימוש נפרד	חדר רחצה הורים	חדר רחצה כללי	מטבח		מיקום מתקן	
				יחיד	כפול	מידות (בס"מ)	כיוון מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (6ז)
---	---	---	---	40/58	יחיד	מידות (בס"מ)	
---	---	---	---	80/45	כפול		
---	---	---	---	חומר: חרס/אקרילי/נירוסטה; סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות (לפחות דגם 1 מכל חומר)		סוג	
---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---	מידות (בס"מ)	כיוון רחצה
---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	סוג	
---	לפי מידות יצרן	---	---	---	---	מידות (בס"מ)	כיוון שטיפת ידיים
---	חרס	---	---	---	---	סוג	
---	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	---	---	מידות (בס"מ)	אסלה ראה (3ז)
---	כמפורט בסעיף 3ז	כמפורט בסעיף 3ז	כמפורט בסעיף 3ז	---	---	סוג	
---	---	מקלחת-כמפורט בסעיף 8ז	אמבטיה	---	---	מידות (בס"מ)	אמבט /מקלחת ראה (2ז) (8ז)
---	---	שיפועים בריצוף	אקרילית	---	---	סוג	

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

אשד בקרה בע"מ
 24. 03. 2026
 נ ב ד ק

---	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים	תוצרת ודגם	סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח (ראה 5ז)
---	---	---	סוללה מיקס מהקיר הכוללת: פיית מילוי+ צינור שרשורי+ מתלה מתכוונן+ מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות+ מזלף.	---	סוג	סוללה לאמבטיה 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+ מזלף או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ +ראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ	---	---	סוג	סוללה למקלחת למים חמים קרים
יש	---	---	---	---	הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז (ראה 5י)	
יש	---	---	---	---	פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה (ראה 5י)	
---	---	---	---	יש	הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כוור המטבח) (ראה 7ז)	
---	---	---	---	אין	הכנה לנקודת מים למקרר	
---	---	---	---	יש	נקודות גז לבישול (הכנה) (ראה 5א)	

הערות לטבלה ואחרות:

- (א) מים קרים: מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
 (ב) קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן
 ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ-R-11.
 (ג) נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.
 (ד) מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידיית אחת.
 (ה) רב-דרך (אינטרפוף) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.
 (ו) קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אוויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר.
 בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש
 שעדיין נפלט אוויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

- (ז) מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקנה 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:
- 1. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים** לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות;
 - 2. אמבטיה** תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות כל דין. במידות 107/70 ס"מ.
 - 3. אסלת שירותים** תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחות. 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 הרלוונטי.
 - גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה) על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.
 - 4. כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
 - 5. בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים** מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 20 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ;
 - 6. במטבח תותקן קערת מטבח** בהתקנה שטוחה (למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). מידות וחומר: ראה פירוט בטבלה 3.6
 - 7. במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים**, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
- 8. משטח המקלחת** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידות 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 או סף; תותר התקנת אנגית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).
- 9. סוללה למים חמים-קרים** במקלחת ובאמבטיה: ראה פירוט בטבלה 3.6.
- (ח) התקנת כיורים וארגזי שטיפת אסלה כוללת: חיבור לביוב, וברזי ניל.
- (ט) **גוון הקבועות:** לבן.
- (י) **הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה-** לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת רדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל.
- (יא) הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- (יב) יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרום הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטים ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.
- (יג) הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.
- (יד) ככל שמיקום הכיורים לבישול נמצאים בסמיכות לחלון ובכלל, יש להשתמש בכיורים הכוללים מנגנון לניתוק זרימת הגז במקרה של כיבוי לא רצוני של להבה/ות הבישול.
- (טו) מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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

אשד בקרה בע"מ
24.03.2026
נבדק

3.6.1

אבזרי 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. ייתכן ויותקן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה. ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. **מיקום המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל:** במרפסת השרות ו/או בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה. **מיקום מיועד למעבה:** בגג עליון ו/או במסתור הכביסה/ מערכות **ניקוז קומה תחתונה (מרתיף),** ככל שמפלט הקומה יהיה נמוך ממפלט המערכת העירונית, יבוצע פינוי השפכים באמצעות בור איסוף ומשאבה טבולה ו/או סילוקית ו/או כל פתרון אחר, לפי היתר בניה.

הערה: הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), 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 יותקנו פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.

3.6.2. **חימום מים:**

מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכנון הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 ולהוראות כל דין. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים 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 לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. **חיבור מים חמים לכלים:** קערת מטבח, כיור/י רחצה, אמבטיה, מקלחת (ככל שקיימת), כיור/י נטילת ידיים.

3.6.4. **ברז דלי:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5. **הכנה למונה מים לדירה:** יש. **מיקום:** לפי תכנון היועץ

3.6.6. **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** מתכת ו/או פלסטי כדוגמת SP או פקסגול

, דלוחין; פלסטי שפכים: פלסטי.

3.6.7. **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח:** יש.

3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

הערה: סידור באמצעות צוברים תת קרקעיים בתיאום ובאישור עם חברת הגז ובמיקום הקיים במגרש והמתואר בתכנית המגרש או במיקום אחר שיקבע ע"י החברה. במידת הצורך תינתן במגרש זיקת הנאה מתאימה לחברת הגז, לעניין הנחת צנרת הגז ותחזוקתה.

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל**

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר / הערות
כניסה לדירה	1	1	----	----	---	פעמון+ לחצן *אינטרקום -לחצן תאורה לחדר המדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

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

אשר בקרה בע"מ
24.03.2026
נ ב ד ק

נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת. תריס חשמלי+ מפסק+ מנגנון פתיחה ידני					למרפסת	
בחצר הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקף כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי	-----	-----	-----	1 בדרגת הגנה IP44	1 מוגן	רחבה מרוצפת וחצר
ראה סעיף 2.10.7	-----	-----	-----	1	1	מחסן (ככל שקיים)
-----	-----	1 (פקט) הכנה למזגן	-----	-----	-----	מסתור כביסה

הערות לטבלה:

- (א) **נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- (ב) **הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.
- (ג) **בית תקע כח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- (ד) **בית תקע כח מעגל 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.
- (ה) **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.
- (ו) **ביח תקע כח 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 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ז) **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.
- (ח) **תוספת לבית תקע בין 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.
- (ט) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון:** 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוןיה, נקודת תקשורת- בין מחשבים, נקודת טלויזיה- חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאם יסתיימו בריכוז אחד.
- (י) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.
- (יא) **נקודת דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצניור 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 ובכל גרעין: נקודות מאור: גופי מאור: יש; לחצני הדלקת אור: יש; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית: יש.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).
- 3.7.3 **פעמון: סוג:** לחצן צליל: זמזם.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם: סוג:** רגילים **תוצרת:** גביס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל דירתי ולוח תקשורת דירתי בתוך הדירה:** יש **מיקום:** בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל; בלוח החשמל יהיה שטח פנוי של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי:** יש; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** - תלת פאזי 3X25 אמפר;
- בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת

חתימת המוכר

חתימת הקונה

למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווס בכבל 2.5*5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי;

3.7.8 **מערכת אינטרקום:** כן **מיקום:** כמפורט בטבלה 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.

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

3.7.10 **הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה:** חיבור לקליטת שידורי חובה, הכולל: אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים.

3.7.11 מיתקנים אחרים:

(1) 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.

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

המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי;

צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' 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 חשמל "מונה חכם".

"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

(3) חיבור לתריסים/חשמלים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מיתקני קירור / חימום בדירה:

4.1 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:** אין; בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות):

א. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה;

ב. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (עובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A25*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.

ג. התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה;

ד. מיקום חיצוני 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.

ה. בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

- בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 2.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת לכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)
 - 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:

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

אשד בקרה בע"מ
24. 03. 2026
נ ב ד ק

*"צמה" של צנרת נחושת(מבודדת כמו בסעיף 4ב) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי ברצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
* שקע כח במעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמא" (A16*1);
*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 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.2. **מזגן עילי/ מפוצל:** אין. יש הכנה כמפורט לעיל בסעיף 4.1 (ה, ג)

4.3. **מיזוג אויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין:** אין.

4.4. **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** אין;

4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל:** אין. תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן. (בחדרי רחצה).

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, במחסן:**

5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה:** ככל שידרש ע"י רשות הכבאות. **במחסן (באם נרכש):** ככל שידרש ע"י רשות הכבאות.

5.2. **גלאי עשן:** ככל שידרש 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 לפי היתר בניה, לפחות 1 לדירה; כולם:** בתחום המגרש;

מספר מרתפי חניה: 2; חניות במקום אחר: כל החניות בחניון.

6.1.2. **חניה לנכים (פרטית/ משותפת):** יש-כמצוין בתוכנית מכר והינם רכוש משותף **מספר חניות:** לפי היתר בניה **מיקום:** כמצוין בתכנית המכר.

6.1.3. **גמר רצפת החניה מקורה:** ראה סעיף 2.11. **גמר רצפת חניה לא מקורה:** בטון מוחלק / אבנים משתלבות (רגיל/דשא/משולב),

ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות 08 במפרט הכללי.

6.1.4. **גישה לחניה מהכביש:** יש.

6.1.5. **מספר חניות לדירה:** לפי ההסכם (צמודות לדירה) **מיקום:** לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6. **מחסום בכניסה לחניון:** אין.

6.2. **פיתוח המגרש:**

6.2.1. **שבילים / מדרגות: חומר גמר:** בטון/ גרנוליט/ אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי החלטת החברה;

6.2.2. **משטחים מרוצפים:** יש; **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית ו/או משולב לפי החלטת החברה.

6.2.3. **חצר משותפת:** יש; **צמחיה:** על פי תכנית אדריכל הפיתוח. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר (לפחות ברוחב 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 רצוף של 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

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

אשר בקרה בע"מ
24.03.2026
ג ב ד ק

- בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בניי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינן במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכיו). בכל מקרה עומק המצע לא יפחת מ- 40 ס"מ.
בחצר משותפת מעל תקרת בטון (כולה/חלקה) מותרת שתילת צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא עצים ולא צמחיה עמוקת שורשים).
- 6.2.4 **רשת השקיה משותפת**: יש, בעלת ראש מערכת ממוחשב; גינן חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 6.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן**: יש; **יציאה לחצר מחדר**: כמסומן בתכנית המכר; יציאה ראשית לחצר תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוודור או מחדר אחר.
- 6.2.6 **פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתכנית המכר).
- 6.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות גן**: יש, **בשטח**: בכל יציאה ראשית לחצר יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימלאי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
- 6.2.8 **גדר בחזית/ות של המגרש**: **חומר**: גדר קלה ו/או בניי ו/או בטון בחיפויי אבן טבעית ו/או אבן נסורה ו/או טיח ו/או משולב והכל לפי היתר בניה;
גובה ממוצע לפי תכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.
- 6.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה)**: אין.

7. **מערכות משותפות**

7.1 **מערכת גז**:

- 7.1.1 **הכנה לאספקת גז**: סידור מרכזי באמצעות צוברי גז תת-קרקעיים בתאום עם חברת הגז, ובמיקום המתואר בתכנית 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.
מובהר בזאת כי צוברי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.
- 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 הבטיחות.
- 7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוודורים**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים)**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.2.5 **גלאי עשן**: לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.
- הערה**: כל סידורי הכבאות, לרבות מערכות גילוי וכיבוי אש, ברזי כיבוי (הידרנטים) וארונות כיבוי בשטחים משותפים או פרטיים, מיקום וכמות לפי דרישות רשות הכבאות.
- 7.3 **אוויר מאולץ במרתפי חניה**: אין.
- 7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות)**: אין.
- 7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדר/ים לשימוש הדיירים**: אין;
- 7.6 **תיבות דואר**: יש, 1 לכל דירה **מיקום**: משולב במכלול ויטרינת כניסה ראשית / נפרד/ התקנה על הקיר ו/או בריכוז אחד לכל הבניין ו/או חדר דואר פנימי לפי הנחיות הרשות המקומית והמסומכת ות"י 816.
- 7.7 **מיתקנים אחרים**: - גנרטור לשעת חרום לכל המתקנים הנדרשים בחוק, לרבות כל מעגלי החרום בשטחים המשותפים, תאורת חרום, משאבות מים לכיבוי אש, מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), חדר/ים לשימוש כלל הדיירים בניין, ומערכות אחרות

ככל ויידרשו ע"י הרשויות או היועצים (בחלקים משותפים) **מיקום וכמות**: לפי תכנית המתכננים
ההיועצים.

8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1 חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ראשי לבית: יש; מונה מים נפרד לחצר: לפי תכנון היועצים ודרישות הרשויות.
- 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): לא כולל חיבור הדירה לחב' הטלפונים.
- 8.5 חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט): אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).
- 8.6 פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה, כלולים במחיר הרכישה. עבודות שביצועם בפועל יעשה ע"י הרשות המקומית אינם באחריות החברה.
- 8.7 חדר אשפה: יש; חדר מחזור ואשפה למסחר, חדר מחזור ואשפה למגורים.
מיקום למחזור אשפה: בניינים 1,2: יש, בניין 3: אין
מצנח אשפה (שוט) ופתח קומתי: יש, כמסומן בתכנית המכר; מצנח האשפה מתפנה לחדר מגופים וחדר המגופים מתפנה ע"י משאבה לנקודת ריכוז עירונית.
פינוי אשפה: מתוכננת מערכת עירונית לפינוי אשפה מרכזית (פנאומטית), בהתאם להנחיות הרשות המקומית באמצעות קבלן מטעמה. בבנין בוצעו ההכנות הנדרשות בהתאם להנחיות הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה להתקנת המערכת הפנאומטית בעתיד"

9. רכוש משותף –

9.1 תיאור הרכוש המשותף לבניין בו מצויה הדירה:

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים: -
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין;
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש;
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש;
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש;
- 9.1.6 חדרי מדרגות (מספר): בכל בניין יש 1;
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: בניין A = 1, בניין B = 2, בניין C = 2, בניין D = 1;
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש;
- 9.1.9 ממ"ק/מקלט: בכל הבניינים יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין;
- 9.1.11 מתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, משאבות סחרור, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתכנית המכר.

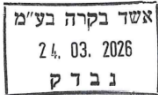
9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומת כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרי/ים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, מפוחים, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 ממ"ק/מקלט (אין);
- 9.2.12 **חלק אחר**: ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

9.3 בית משותף:

- א. מובהר לרוכשים כי עד אשר לא יוסדרו המקרקעין ויטתימו הליכי פיצול ו/או איחוד ו/או חלוקה מחדש במקרקעין ו/או בסביבתם, ככל שיבוצעו, לא יהא ניתן לרשום את הבניין כבית משותף. ככל שיבוצע, המוכר יגרום לכך, שהפרויקט שייבנה על המקרקעין יירשם בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף ובהתאם להוראות דלהלן ולהוראות הסכם המכר, ובכפוף לאישור הרשויות שאישורן יידרש לשם ביצוע הרישום ובכלל זאת רשות מקרקעי ישראל והמפקחת על רישום המקרקעין.
- ב. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניות שבחניון, שטחי הגניון, השטח המיועד לאשפה והשטח המיועד לעמדות מחזור, המצויים בתחומי המגרש, המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, כך שחלקה של כל יחידה ברכוש המשותף יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הדירה (שטח הדירה לעניין סעיף 11 להסכם המכר על תתי סעיפיו הינו: שטח הדירה מחושב לפי החישוב הקבוע בצו המכר) (להלן: "שטח היחידה") כאשר יובהר כי בשטח יחידה ייכלל אף חלק משטח קירות החוף בהתאם למפורט בסעיף 5. למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידה, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר), לסך שטחי כולל היחידות שבפרויקט (להלן: "שטח כלל היחידות שבפרויקט") (כאשר יובהר כי בשטח כלל היחידות שבפרויקט ייכלל כאמור אף חלק משטח קירות החוף כמפורט בסעיף 5. למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת ההוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר).
- הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הכבישים, שטחי המעברים, דרכי הגישה לחניון, שטחי הגניון, השטח המיועד לאשפה, השטח המיועד לעמדות מחזור וכל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שמסומן ו/או יסומן בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט (יובהר כי ככל שלחדר הטרפו לא יוצמדו חלקים ברכוש המשותף לא ייכלל שטח יחידת הטרפו בחישובים על פי סעיף זה והכל בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין).
- ג. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי החניות והמחסנים ככל שיבנו ו/או נבנו בו אשר יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר אשר יהיה רשאי בין היתר למוכרם ו/או להצמידם למי מרוכשי יחידות המגורים בכל אחד מהבניינים (שבפרויקט) המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט יוצמד כרכוש משותף לכלל היחידות שבפרויקט וירשמו בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט.
- הוצאות אחזקת החניון (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') המסומנים בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, וכן כל שטח אחר שמסומן ו/או יסומן, ככל שסומן ו/או יסומן, בתוכנית כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט, יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ד. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי במקרקעין יבנו שטחי גניון בשטחי הרכוש המשותף לכלל היחידות שבפרויקט במיקום שיקבע על ידי המוכר. כן הודע לקונים כי שטחי הגניון שברכוש המשותף כאמור יהיו רכוש משותף של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט והוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') שטחי הגניון ובכלל זאת מערכת ההשקיה של שטחי הגניון, כמו גם כל מערכת אחרת שתשמש את שטחי הגניון (לא כולל מערכות השקיה בגינות פרטיות שיוצמדו לרוכשי היחידות, ככל שיוצמדו), יחולו על חוכרי כלל היחידות שבפרויקט ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.
- ה. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על פי שיקול דעתה הסביר של החברה הרכוש המשותף המצוי בתחומי הבניין בו מצויה הדירה ומשמש אותו בלבד, ובכלל זאת הלוביים הקומתיים, המבואות, גג הבניין, חדר המדרגות, המעליות, ו"השטח לרווחת הדיירים", שבתחומי הבניין בו מצויה הדירה יהווה רכוש משותף של כלל היחידות שבבניין בו מצויה הדירה וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש



משותף של כלל הדירות שבבניין בו מצויה הדירה כך שלכל דירה בבניין בו מצוי הדירה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה.

1. הוצאות אחזקת (הוצאות אחזקה: כולל ניקיון, מים, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') הרכוש המשותף שבבניין כאמור יחולקו בין כל בעלי הדירות שבבניין בו מצויה הדירה בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל הדירות בבניין בו מצויה הדירה. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויות המוכר לענין בדיק ואחריות כאמור בחוק המכר בגין הרכוש המשותף.

2. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי ככוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות בשטח הפרויקט ובכלל זאת בשטח הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בשטח החניון, מאגר/י מים, חדר/י חשמל, חדר/י משאבות, צובר/י גז, חדר/י גנרטור, עמדות איסוף לפסולת למחזור, חדר/י אשפה ו/או מיכל/י אשפה טמונים וכדו' אשר ישמשו את יחידות המגורים שבפרויקט כולן ו/או חלקן.

כל אחד מהמבנים המפורטים לעיל, ככל שיבנה, יוצמד בצמידות משותפת ליחידות אותן הוא יישמש, וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כצמידות משותפת של היחידות אותן הוא יישמש. ככל שמבנה מסוים יישמש את כלל היחידות שבפרויקט, המבנה יהיה רכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט וירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבפרויקט כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבפרויקט.

מוסכם כי, הוצאות האחזקה (הוצאות האחזקה: כולל ניקיון, תאורה - כולל הוצאות החשמל בגין התאורה, תיקון וכו') של כל מבנה כאמור יחולו על כלל חוכרי היחידות אותם המבנה משמש ויחולקו ביניהם בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות אותן הוא משמש (כאשר יובהר כי בשטח היחידות ייכלל אף חלק משטח קירות החוץ בהתאם למפורט בסעיף א.5 למפרט זה, כאשר למרות ששטח זה של הקירות החיצוניים יחושב בשטח היחידות, יהיו הקירות החיצוניים רכוש משותף אלא אם כן יוצמדו קירות אלו ליחידה כלשהי במפורש במסגרת הוראות הסכם המכר). האמור לעיל בקשר עם הוצאות האחזקה של מבנים כאמור לא יחול לגבי מבנה אשר לגבי הוצאות האחזקה שלו קיימת הוראה אחרת בהסכם המכר.

ככל שמבנה מסוים יישמש את כלל היחידות שבאחד הבניינים, הוא ירשם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) כרכוש משותף של כלל היחידות שבאותו הבניין כך שלכל יחידה אותה הוא משמש יוצמד חלק ברכוש המשותף בהתאם ליחס שבין שטח היחידה לשטח כלל היחידות שבאותו הבניין.

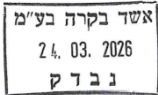
3. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי ככוונת החברה והכל לפי שיקול דעתה הסביר, לבנות ו/או להציב ו/או להקים מערכות ו/או מתקנים ו/או תשתיות אשר ישמשו את היחידות שבפרויקט כולן ו/או חלקן ובכלל זאת, בין היתר אף מתקני חשמל, בזק, תקשורת, מים וביוב, מערכות תאורה, מערכות גז, ומערכות טכניות אחרות, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר וכן בהתאם לנדרש על פי הנחיות חברת החשמל, חברת הגז, חברות התקשורת, המים והביוב, כיבוי אש, הג"א, איכות הסביבה, משרד העבודה (בעניין הגז), הרשות המקומית והרשויות השונות הרלוונטיות בתוך הבניינים כולם ו/או חלקם ו/או בתוך החניון ו/או בשטחים שהוצמדו ליחידות כולם ו/או חלקם ו/או בשטח הרכוש המשותף ו/או בכל שטח אחר במקרקעין.

4. חוכרי היחידות ו/או מי מטעמם ו/או אנשי מקצוע שונים ו/או נציגי חברת החשמל ו/או נציגי תאגיד המים ו/או נציגי חברת בזק ו/או הכבלים ו/או כל גוף ו/או רשות אחרת שידרשו לצורך תחזוקת והתקנת מערכות ו/או תשתיות שיבנו ו/או יוצבו בכל שטח שהוא בפרויקט כאמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יהיו רשאים לעבור בשטח הרכוש המשותף ו/או ההצמדות המשותפות ו/או ההצמדות מיוחדות לפי העניין ובכל שטח אחר בפרויקט לשם התקנת מערכות אלו ו/או תיקון ו/או תפעולן. כן יאפשרו הקונים למוכר ו/או לבעלי יחידות אחרות ו/או למי מטעמם גישה לכל צמחיה שבשטח המקרקעין (למעט צמחיה בשטחים שהוצמדו ליחידה מסוימת בלבד ככל שהוצמדו) וכל מתקן הקשור בה דרך כל שטח הצמוד לממכר ו/או כל שטח אחר במקרקעין.

הוראה בעניין זכות המעבר של חוכרי כלל היחידות שבפרויקט כאמור תיכלל בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) והכל בכפוף ובהתאם להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, ככל שיחולו שינויים בתוכנית המצורפת להסכם המכר ובפרט שינויים בדרכי הגישה ו/או ככל שהמפקחת על רישום המקרקעין ו/או כל גוף מאשר אחר ובפרט משרד הבינוי והשיכון, לא יאשר את רישום הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי המוכר לרשום את הבתים המשותפים לפי שיקול דעתו הסביר ובכלל זאת לקבוע את אופן חלוקת הרכוש המשותף ואת אופן הצמדת ו/או חלוקת שטחי המקרקעין שנקבע לעיל ולהלן ובהסכם המכר שיהיו וירשמו צמידות משותפות, את אופן אחזקת הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או כבישי הגישה וכל שטח אחר, לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת על רישום הבתים המשותפים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

5. ככל שיבנו בתחומי הבניינים ו/או החניון שיבנה במקרקעין ו/או בכל שטח אחר במקרקעין כולל בשטח צמידויות משותפות ו/או בשטח שהוצמד ליחידה כלשהי בצמידות מיוחדת מאגר/י מים ו/או צובר/י גז ו/או חדר/י משאבות ו/או חדר/י חשמל ו/או חדר/י אשפה ו/או מיכל/י אשפה טמונים ו/או תשתיות ו/או מערכות טכניות ו/או מערכות אחרות ו/או מתקנים אשר ישמשו גם חוכרי יחידות אחרים בפרויקט יובהר כי בכל מקרה תינתן זכות שימוש, זכות מעבר (בשטח הרכוש המשותף של הבניינים ו/או בשטח הצמידויות המשותפות ו/או בשטח הצמידות המיוחדות) בו הן מצויות ו/או בשטח כאמור אשר יהיה צורך במעבר דרכו לשם הגעה אליהם) וזכות לתיקון וטיפול בהם גם לחוכרי היחידות האחרים שהשטח בו הם מצויים אינו שטח המשוך להן באופן מלא או חלקי. זכויות אלו יעוגנו בתקנון



הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או בכל דרך רישומית אחרת לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר.

הודע לקונים והם מסכימים לכך כי:

1. לחוכרי כלל היחידות שבפרויקט, תהיה זכות גישה מהחניון לכל אחד מהבניינים שיבנו על המקרקעין לצורכי מילוט ו/או בהתאם לכל הוראת בטיחות אחרת.

2. לכלל הדירות שבאותו הבניין תהיה מערכת סולרית עם משאבת סחרור משותפת וכלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין יישאו בהוצאות אחזקתה ותיקונה של המערכת הסולרית ומשאבת הסחרור לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף של אותו הבניין. מערכת סולרית זו תהיה מחוברת ללוח החשמל המשותף לבניין, כאשר הודע לקונים והם מסכימים לכך כי הוצאות החשמל של משאבת הסחרור יחולו אף הן על כלל חוכרי הדירות שבאותו הבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף לאותו הבניין.

3. יתכן ובאחת מהיחידות בכל קומה בכל בבניין (כולל היחידה הנרכשת על ידם), ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר ביחידה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר ביחידה אל חלון / דלת החילוץ. המוכר מתחייב לסמן את חלון / דלת החילוץ בתוכנית המכר של היחידה בה הוא מצוי.

4. הזנות החשמל של המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן או לחילופין המחסן יחובר למונה הדירתי של הדירה אליה הוצמד / שויך המחסן לפי החלטתו של המוכר ועל פי בחירתו של המוכר. ככל שלמחסנים מסוימים יהיה מונה משותף כאמור החיוב עבור צריכת החשמל של מחסנים אלו יתחלק באופן שווה בין כל חוכרי היחידות להם שויך / הוצמד מחסן מבין מחסנים אלו.

יב. על אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר על נספחיו, הודע לרוכשים והם נותנים הסכמתם לכך כי הרכוש המשותף לא יכלול:-

1. מחסנים ו/או השטחים המיועדים לבניית מחסנים.

2. משטחים המיועדים לחניית רכב, חניות האופניים וחניות האופנועים המסומנות בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות, ככל שמסומנות.

3. שטחים המיועדים לגינות פרטיות.

4. חלקים ו/או משטחים במלואם ו/או חלקם בקומות המסד, חלקים בקומת הכניסה, מרפסות הגג (כולל שטחים שלא ירוצפו), וחלק/חלקים מהגג/גגות בכפוף לדרישת העירייה ובהתאם להיתר הבנייה וע"פ החלטתו של המוכר.

5. שבילי גישה לדירות הקרקע המגיעים לדירות הקרקע במידה וקיימים.

6. מרפסות ומסתורי כביסה.

7. שטחים המיועדים לבניית יחידות.

8. שטחים המיועדים לבניית חדרי שירות ו/או חדרים משותפים לחלק מחוכרי היחידות, ככל שייבנו.

9. המוכר יהא רשאי עפ"י שיקול דעתו הסביר להוציא חלקים כלשהם מהרכוש המשותף ולהצמידם ליחידה ו/או יחידות מסוימות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר.

יג. דרך הרישום של הבית המשותף כמו גם דרך רישומו וחלוקתו של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות כמו גם חלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות תירשם ותיקבע על פי ההוראות דלעיל ודלהלן ועל פי הוראות הסכם המכר וזאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט כפי שיירשם ע"י המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או עיריית ראשון לציון ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף רגולטורי אחר.

יד. יובהר כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) ו/או אופן חלוקת ואחזקת הרכוש המשותף כפוף לאישור המפקחת על רישום המקרקעין ויעשה בכפוף לכל תיקון ביחס דלעיל או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר), כפי שיירשם ע"י המפקחת על רישום הזכויות במקרקעין ומשרד הבינוי והשיכון. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי כל האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר עם דרך רישום הבית המשותף ובכלל זאת שיוך השטחים המשותפים והמתקנים השונים ליחידות ולבניינים שבפרויקט ואופן חלוקת הוצאות אחזקתם בין חוכרי היחידות בפרויקט, כפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון ואישור המפקחת על רישום המקרקעין. ככל שדרך רישום זו לא תאושר על ידי המפקחת על רישום המקרקעין ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או כל רשות אחרת לה סמכות בעניין, יבוצע הרישום על פי שיקול דעתו הסביר של המוכר כך שיתאפשר רישומו של הבית המשותף ע"י המפקחת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

טו. למוכר הזכות להמשיך ולבצע כל פעולה הקשורה לבניה ו/או לפיתוח בפרויקט ו/או לרישום הפרויקט ברשויות השונות ובפנקס הבתים המשותפים (ככל שיתאפשר הרישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) אף לאחר מסירת החזקה ביחידה לרוכש, לרבות הזכות לתכנן ו/או להמשיך לבנות את יתר חלקי הפרויקט ובכלל זאת בניית ופיתוח הרכוש משותף, הזכות להתקנת ובניית תשתיות שונות בתחומי הפרויקט, ברכוש המשותף שבפרויקט, בצמידויות המשותפות, ביחידות ובצמוד להן, הזכות להסדיר את זכויות הדיירים בפרויקט בין היתר ביחס לרכוש

המשותף, ככל שיהיה, וביחס לצמידויות המשותפות ככל שיהיו וביצוע כל פעולת בניה ו/או פעולה רישומית ו/או אחרת בגין תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז, אשפה, תקשורת, טלפון, שבילים, גדרות, גינות, מערכות השקיה, מתקנים ומערכות מרכזיות אחרות ככל שיהיו קיימים/ות בפרויקט, ובכלל זאת קביעת ורישום זיקות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או זכויות שימוש ו/או כל זכות אחרת לטובת חוכרי היחידות כולם ו/או חלקם בפרויקט ו/או לטובת צדדים שלישיים אחרים על חלק ו/או כל המקרקעין, על הרכוש המשותף, על הצמידויות המשותפות, על היחידות והצמוד להן כולן ו/או חלקן, ועל התשתיות והמתקנים שיוקנו בהן כולם ו/או חלקם, וכן העברת חלקים מהמקרקעין לבעלות ו/או חכירה של הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים ו/או כיבוי אש ו/או הג"א ו/או איכות הסביבה ו/או הרשות המקומית.

טז. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי יתכן וחלקים מהרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות, אשר מסומנים בתוכניות המכר כרכוש משותף ו/או כצמידויות משותפות ו/או אחרות ו/או מתקנים ומערכות שבפרויקט, יועברו לבעלות ו/או חכירת עיריית ראשון לציון ו/או הרשויות השונות ו/או חברת חשמל ו/או חברת הגז ו/או חברת המים, בהתאם להנחיות מי מהם, ו/או בהתאם להנחיות המפקחת על רישום הבתים המשותפים, בין היתר כתנאי להתקנת מתקנים ותשתיות שונות בשטח המקרקעין ו/או כתנאי למתן אישורים למתן טופס אכלוס ו/או כתנאי למתן טופס האכלוס ו/או כתנאי לרישום הפרויקט בפנקס הבתים המשותפים. כן הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי על הרכוש המשותף ו/או הצמידויות המשותפות ו/או הצמידויות האחרות וכל שטח אחר במקרקעין יבנו מתקנים שונים ויוקנו מערכות שונות לשירות הבניין ו/או הבניינים ו/או חלק מהיחידות שבבניין ו/או בבניינים ו/או הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות סמוכות.

יז. למען הסר ספק ועל אף האמור בכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר, יובהר כי חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז, הרשות המקומית ו/או כל רשות אחרת, לא ישתתפו בכל הוצאה שהיא בקשר עם אחזקת הרכוש המשותף והצמידויות המשותפות וזאת אף אם יוקנו להם זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין וזאת בכפוף להוראות המפקחת על רישום המקרקעין.

יח. הודע לקונים והם מסכימים לכך, שקווי החשמל, הטלפון, הגז, הטלוויזיה והכבלים, מערכות הביוב והמים, שוחות הביוב, בריכות למיניחה, ארונות חשמל והסתעפויות למיניחה, מערכות טכניות למיניחה, צינורות למיניחה, מעבים וכוי השייכים ו/או משמשים גם ו/או רק בעלי ממכרים אחרים בבניין ו/או בבניינים ו/או חלק מהם ו/או את הפרויקט כולו ו/או חלקו ו/או חלקות אחרות, יעברו ו/או ימוקמו ברכוש המשותף ו/או בצמידויות המשותפות ו/או ביחידות ו/או בשטח הצמוד ליחידות ו/או בשטח בו יש להם זכות מעבר ו/או זיקות הנאה ו/או בכל שטח אחר במקרקעין בין בנוי ובין בלתי בנוי, והכל לפי שיקול דעתו הסביר של המוכר. הקונים יאפשרו למוכר ו/או לחוכרי יחידות אחרות ו/או למי שיבוא מטעמם, בכל זמן ומועד סביר, גישה לכל הנ"ל לצרכים כלשהם והוראה לפיה לחוכרי היחידות זכות גישה בכל זמן ומועד סביר כאמור תירשם בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר).

יט. המוכר יהיה רשאי לרשום בפנקסי החברה ו/או בלשכת רישום המקרקעין שעבודים, הערות אזהרה, זיקות הנאה מכל מין וסוג שהוא וזכויות מעבר על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולבצע כל פעולה רישומית על המקרקעין כולם ו/או חלקם ולהעביר זכויות בחלק מהמקרקעין, כפי שיידרש לפי שיקול דעתו הסביר, בין היתר, להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימוש כל שיבנה על המקרקעין ו/או של מי שהמוכר נתן לו זכויות במקרקעין ו/או של בעלי יחידות אחרות ולהבטחת זכויות דרך, זכויות מעבר, זכויות חניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של רוכשי זכויות בפרויקט ו/או לשימושם של הבניינים בפרויקט כולם ו/או חלקם ו/או של בעלי חלקות סמוכות למקרקעין ו/או כל זכות אחרת והקונים נותנים הסכמתם לכך.

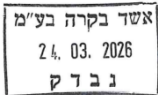
כ. הודע לקונים והם מסכימים לכך, כי במקרקעין יבנו בין היתר, חדרי משאבות, מאגרי מים, פחי אשפה, חדרי חשמל, וצוברי גז והחברה תהא רשאית לפעול כאמור בסעיפים 9.7טז ו- 9.7יט לעיל ובכל מקום אחר לעיל ולהלן ובהסכם המכר בקשר אליהם ובכלל זאת לרשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות מתאימות בקשר אליהם ובכלל זאת רישום זיקות הנאה, זכויות מעבר, איסור שימוש בשטח הסמוך אליהם. יובהר כי ככל שיחול שינוי במיקום חדרי החשמל ו/או תקשורת ביחס לתוכניות המכר המצורפות להסכם המכר (ככל שייבנו חדרי חשמל), תודיע על כך החברה לרוכשים.

כא. הודע לרוכשים והם מסכימים לכך, שהחברה תציב במקרקעין, על חזית הבניינים ו/או בכניסה לבניינים ו/או בכל מקום אחר במקרקעין, שלטים פרסומיים ו/או שלטים אחרים הנושאים בין היתר את שמה של החברה ואת שמה של חברת הביצוע של הפרויקט ו/או כל חברה הקשורה בהם. באחריות החברה לקבל את אישור הרשות המקומית להצבת השילוט כאמור לעיל, והחברה לא תציב שלטים ללא אישור כאמור, ככל שיידרש. גודל השלטים כמו גם מיקומם והכיתוב שיהיה עליהם יקבע לפי שיקול דעתו הסביר של החברה. הוצאות החשמל של השלטים ככל שיהיו וכן כל הוצאה אחרת הקשורה בהם לרבות בגין הצבתם, הסרתם, תשלום אגרות ומסים, תחול על המוכר בלבד. מובהר כי לאחר האכלוס תהיה החברה רשאית להציב אך ורק שלטים הנושאים את שמה ופרטיה ולאחר שנתיים ממועד האכלוס תהיה רשאית נציגות הרוכשים להורות על הסרת השלטים. מוסכם כי העלויות בגין התקנת והסרת השילוט יחולו על המוכר (שלעניין הסרת השילוט מובהר כי ככל שתתקבל החלטה כדן ע"י הנציגות להסרת השילוט, המוכר בלבד יהיה רשאי לפעול להסירו ובמקרה כאמור הסרת השילוט תהיה על חשבונו של המוכר), וככל שיחולו עלויות חשמל בקשר עם השילוט לתאורה יחולו אלו על המוכר. הוראות אלה לא יחולו על השטחים המסחריים שבפרויקט שם תותר התקנה קבועה של שילוט בהתאם להוראות כל דין.

כב. המוכר ירשום בתקנון הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) הוראות שידרשו, על פי שיקול דעתו הסביר לשם קיום ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר, לרבות הוראות לקיום האמור בסעיף 11 להסכם המכר על סעיפיו ותתי סעיפיו.

מפרט נערך לאחר קבלת היתר בניה

וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון



- כג. הודע לקונים והם מסכימים לכך כי כל זכויות הבניה במקרקעין, בין הקיימות במועד חתימת הסכם המכר ובין שיתוספו למקרקעין לאחר חתימת הסכם המכר, למעט זכויות בניה שיתוספו ככל שיתוספו לאחר מכירת כל היחידות שיבנו בפרויקט, יהיו בבעלותו הבלעדית של המוכר והוא יהיה רשאי לנצלן ולעשות בהן כל שימוש לפי שיקול דעתו הסביר. יובהר כי זכויות הבניה העתידיות (שלא קיימות ביום החתימה על הסכם המכר) יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן ולעשות בהם כל שימוש בכפוף להוראות כל דין ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרותן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבניין, כאשר מוסכם כי לאחר רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) לא ישאיר המוכר בחזקתו כל חלק מהרכוש המשותף לרבות ובפרט בזכויות בניה עודפות במידה ונותרו במקרקעין אלא אם כן השאיר המוכר בחזקתו יחידת דיור. הוראות סעיף זה לא יחולו על השטחים המסחריים שבפרויקט שיתוותרו בבעלות המוכר.
- כד. הקונים נותנים בזה את הסכמתם המפורשת והבלתי חוזרת לרישום ולהצמדות כמפורט לעיל ולהלן ובהסכם המכר בכלל, ובסעיף 11 להסכם המכר בפרט, ומתחייבים לחתום על כל מסמך לביצוע האמור לעיל ולהלן ובהסכם המכר, כולל באמצעות ייפוי כוח לפי סעיף 8 להסכם המכר.
- כה. הרוכש מתחייב כי ביחסים שבינו לבין החברה, ובין לבין רוכשי הזכויות ביחידות האחרות בפרויקט ו/או בכל חלק הימנו שיועד על ידי החברה להיכלל בבית המשותף, הוא ינהג בכל הנוגע לרכוש המיועד להיות רכוש משותף ו/או צמידות משותפת על פי ההוראות דלעיל ודלהלן והוראות הסכם המכר וזאת כל עוד לא נרשם הפרויקט ו/או הבניין כבית משותף.
- כו. כל עוד לא יירשם הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן והוראות סעיפים 8 ו-11 להסכם המכר בשינויים המחויבים.
- כז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לחברה שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שבפרויקט, בין בנויים ובין בלתי בנויים, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר תמצא לנכון בכפוף להוראות המכרז והוראות כל חוק קוגנטי, לרבות ניצול ומיצוי כל זכויות הבניה שתהיינה מעת לעת בשטחים הנ"ל, והכל ללא צורך בקבלת הסכמתו של מי מחוכרי היחידות בפרויקט לרבות הקונים.
- כח. הרוכש מתחייב בזאת באופן בלתי חוזר שלא להפריע לפעולות שיבוצעו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 11 להסכם המכר בכל דרך שהיא, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם המכר ובלבד שלא תוגבל זכותו של הקונה לפנות לערכאות. ידוע לרוכש כי זכויות צדדים שלישיים תלויים במידת קיום כל הוראות סעיף זה לעיל ולהלן ובהתאם להוראות סעיף 11 להסכם המכר.
- כט. רישום התקנון המוסכם בעת רישום הבית המשותף (ככל שיתאפשר רישום כאמור ובכפוף להוראות הסכם המכר) יעשה בהתאם ובכפוף להוראות דלעיל ודלהלן ולהוראות הסכם המכר ובכפוף לכל תיקון שיידרש בו בהתאם להוראות המפקחת על הבתים המשותפים ו/או מי מבין יתר הגופים המאשרים הרלוונטיים והקונים נותנים הסכמתם לכך.

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף
נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הנכונים למבנה ולדירה אשר אינם חלק מהמפרט הבסיסי.
נספח ג' – טבלת מחירי יסוד/זיכוי.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

- 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.
- 10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
- 10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250: הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (ככל שקיים).
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין⁽¹⁾ 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 אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- ⁽¹⁾ סרב הרוכש הראשון לקבל לידי התכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למסורם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

אספקת תכניות לפי הוראות מפרט מחייב מחיר מופחת:

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 דירת.

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 ב' –

הערות כלליות למבנה ולדירה:

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי,
3. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ.
4. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה. הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
5. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים.
6. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799: מיתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומיתקני אנטנות לקליטה אינדיווידואלית(אק"א); הוועדה המקומית רשאית לפטור את החברה מחובת התקנת מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה אם קיים הסדר אחר המבטיח שבכל דירה יהיה ניתן לקלוט שידורי חובה בלא תשלום
7. ידוע לקונה כי שטחי גינן ו/או שטחי מיסעה/חניה של הבניין ייתכן וממוקמים מעל תקרת מרתף, במקרה זה שטחי התקרה האטומים עלולים להיזק ו/או להיפגע עקב פעולות שתילה ו/או הריסה ו/או בנייה ו/או התקנת מערכות ו/או פעולות כגון אלה, שיש בהן כדי לגרום לשינוי במצב התקרה על מרכיביה, כגון שינוי ניקוז ו/או פגיעה באיטום המרתף או כדומה; בנוסף, אין לשתול צמחיה בעלת שורשים חודרניים.
8. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
9. שטחים מרוצפים יימסרו לאחר ניקיון סביר בלבד.
10. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים את כלל הבניין.
11. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
12. כלי רכב בחניה תת-קרקעית ועילית – על הרוכש לבדוק היטב את נתוני הרכב המיועד לחנייה תת-קרקעית/עילית בבניין (אורך/רוחב/רכב נכה וכד') כדי למנוע אי התאמה של רכב גדול ממדים למקום החניה שבחר, ולא יטען בטענה כלשהי כלפי המוכר בדבר אי התאמת מקום החניה לממדי רכבו.
13. חדרים המשותפים לדיירי הבניין ומוגדרים בתכניות ליעודים כלשהם, יימסרו לדיירים ללא תכולה ו/או אבזור כלשהו ו/או תשתיות כלשהם ובכפוף להחלטת החברה.

הערות כלליות לדירה:

14. הקונה מצהיר שהוסבר לו וידוע לו שבאם יחליט להתקין אמבט ג'קוזי, עליו לנקוט בכל האמצעים המקצועיים הנדרשים ע"מ למנוע מטרדי רעש ורעידות לשכנים ולהבטיח עמידה ברמות הרעש המותרות בתקנים ובתקנות. למוכר לא תהיה אחריות כלשהי לנזקים ולתלונות ככל שיהיו בגין שינויים אלו.
15. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה המינימליים לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3. למניעת ספק יודגש כי, החברה לא תהיה אחראית לחריגה ממידות אלו.
16. במידה וניתנת בדירה הכנה בלבד למזגן, על הרוכש לבדוק היטב את מידות יחידת המיזוג שברצונו להתקין ואשר תמוקם במסתור הכביסה.
17. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על DB60 (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
18. בדירה בה מותקן מזגן, האחריות ליחידת מיזוג האוויר, תהיה בהתאם לאחריות היצרן, וישירות מול היצרן.
19. אין לפגום בשלמותו של קיר ההפרדה בין הדירות, חל איסור מוחלט להתקין מערכות הגורעות מעובי של קיר משותף בין הדירות.
20. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו'). יתכן ושולי דלתות הפנים יוגבהו מעל הרצפה עד 2 ס"מ כהכנה לתפקוד מערכת מיזוג האוויר ו/או אוורור מכני (ונטה).
21. מערכות כיבוי, ברזי כיבוי (הידרנטים), ארונות כיבוי וספרינקלרים, גלאים, מטף כיבוי ואחרים באם יש בשטחים משותפים או פרטיים, במיקום וכמות לפי דרישות כיבוי אש. במידה ויותקנו מערכות ספרינקלרים בדירות פרטיות, הצנרת לא תהיה גלויה לעין ותכוסה בקרניז לכל אורכה כך שישתלב בעיצוב של הבית ויהיה מוצנע ככל האפשר. המתזים יהיו גלויים לעין וימוקמו לפי הנחיות כבוי אש. אין לחסום ו/או לשנות את מיקומם ו/או לפגוע בתקינות המערכת. תחזוקת מערכת הכיבוי, הצנרת והמתזים כנדרש על פי החוקים והתקנות יחולו וישולמו ע"י הקונה בשטחים הפרטיים וע"י נציגות הבית בשטחים המשותפים.
22. הפרשי מפלסים בין חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסות, לחללים סמוכים. יתכן סף מוגבה ביציאה למרפסות שמש בגובה לפי כל דין
23. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
24. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרנטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
25. מערכת אוורור וסינון בממ"ד: לפי הנחיות פיקוד העורף, פתחי אוורור מעוגלים בקטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ') וניתנים לפירוק. התקנת מערכת סינון אוויר ע"י הקיר וליד פתח האוורור תיווצר הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן ע"פ תקנות הג"א. למניעת ספק יודגש שבאם סופק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שהתקנתו ותקינותו נבדקו ואושרו ע"י פיקוד העורף, לכן פירוקו ע"י הרוכש יחייב בדיקת תקינות ואטימות נוספת ע"י הגורמים שהוסמכו לכך ע"י פיקוד העורף.
26. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ ועל מנת לאפשר תחלופת אויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
27. יובהר כי גינה באם מוצמדת לדירה, אינה כוללת צמחיה.
28. פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכניות המכר פרגולה, הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.

הערות כלליות לחניוניים תת קרקעיים (ככל שקיים), למגרש ולפיתוח:

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

אשד בקרה בע"מ
24.03.2026
נבדק

29. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
30. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
31. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
32. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
33. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
34. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
35. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
36. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.
- הערת כלליות:**
- במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה מס' 1 – 25.10.20], 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.

הקונה

תאריך

המוכר

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מופחת 1מהדורה 25.10.20
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

3. ארונות מטבח, רחצה ודלתות- מחיר בגין זיכוי בלבד

סעיף במפרט המכר	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	הערות
3.3.1/3.3.2	זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1600 ₪ למ"א	
3.5	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	1,000 ₪	

4. מתקני תברואה וכלים סניטריים: בהתאמה לטבלה מס' 4 סעיף 3.6 בגוף מפרט מכר זה.

תיאור האביזר	מחיר זיכוי אביזר בלבד ב- ₪ (כולל מע"מ)	הערות
סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוך) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה	

5. מתקני חשמל: בהתאמה לטבלה מס' 5 סעיף 3.7 בגוף מפרט מכר זה.

תיאור	חומר/ עבודה	מחיר זיכוי ליח' ב- ₪ (כולל מע"מ)	הערות
בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח	זיכוי	קומפלט	125 ₪ ליחידה

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב. אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם בכתב של משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.

הקונה

תאריך

המוכר

חתימת המוכר

חתימת הקונה