אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מפרט מחיר מטרה(5)

לפי חוק המכר דירות התשל"ג- 1973

צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח 2008 התשע"ה 2015

לוגו פרויקט

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נבדק -
חתימה:
תאריך: 03/09/2026
בדיקה זו נעשתה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים

טיפוס דירה:	בניין:	מס' קומה:
6 חדרים, T6A	A	1-10
	B,C	2-10

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

תוכן עניינים

פרק א. פרטי זיהוי

סעיף 1: כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).
סעיף 2: בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).
סעיף 3: מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.
סעיף 4: תיאור הדירה.
סעיף 5: שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
סעיף 6: פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).
סעיף 7: סטיות קבילות (א-ג).
סעיף 8: פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
סעיף 9: פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).
סעיף 3: תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.
סעיף 3.1: גובה הדירה.
סעיף 3.2: (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.
סעיף 3.3: ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).
סעיף 3.4: מתקן לתליית כביסה.
סעיף 3.5: (טבלה 3) רשימת דלתות, חלונות ותריסים.
סעיף 3.6: (טבלה 4) מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).
סעיף 3.7: (טבלה 5) מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).
סעיף 4: מתקני קירור/ חימום בדירה (4.1-4.9).
סעיף 5: סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).
סעיף 6: עבודות פיתוח ושונות.
סעיף 6.1: חניה (6.1.1-6.1.6).
סעיף 6.2: פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).
סעיף 6.3: דירוג אנרגטי.
סעיף 7: מערכות משותפות.
סעיף 7.1: מערכות גז (7.1.1-.7.1.3).
סעיף 7.2: סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).
סעיף 7.3: אוורור מאולץ במרתפי חניה.
סעיף 7.4: מערכת מזוג אויר מרכזית.
סעיף 7.5: מערכת מיזוג אויר בחדר/ים לשימוש הדיירים.
סעיף 7.6: תיבות דואר.
סעיף 7.7: מתקנים ומערכות משותפות נוספות.
סעיף 8: חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).
סעיף 9: רכוש משותף.
סעיף 9.1: תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).
סעיף 9.2: חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12)
סעיף 9.3: בית משותף (רישום ופרטים).
סעיף 9.4: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
סעיף 9.5: סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.
סעיף 9.6: שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.
סעיף 9.7: החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

נספחים

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

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מפרט המכר

נספח לחוזה בין: **שי חי יזמות בע"מ ח.פ.** _____ (להלן: **"המוכר/ת" או "החברה"**)"

לבין _____ **ת.ז.** _____

_____ **ת.ז.** _____ (להלן יחד או לחוד: **"הרוכש" או "הקונה"**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי

1. **יישוב:** יהוד, **רחוב**: טרם נקבע, **בית מס'**: טרם נקבע.
   1.1 **גוש מס'**, **חלקה/חלקות מס'**: כמפורט בהסכם המכר .
   1.2 לחלופין כאשר אין פרצלציה: **תכנית מפורטת מס'**: כמפורט בהסכם המכר.
2. **בעל הקרקע**: רשות מקרקעי ישראל.
   הזכות שהקונה קונה בדירה: חכירה.
   2.1 **שם המחכיר**: רשות מקרקעי ישראל.
   2.2 **תקופת החכירה**: 98 שנים. **תחילת תקופת החכירה**: _____.
3. **דירה מס'**: _____**קומה**: _____.
4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 5 חדרי שינה, אחד מהם מרחב מוגן דירתי (להלן - ממ"ד) המשמש כחדר שינה, פרוזדור/ים, מטבח, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), חדר שירותי אורחים, חדר שירותים (בית שימוש) צמוד לממ"ד, מרפסת שרות, מרפסת דיור (שמש), אחר: אין.
5. **שטח הדירה**

שטח הדירה הוא: _____ והוא מחושב 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: **"תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)"**).

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי**:
   6.1 **מרפסת שמש בשטח**: ___ **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח**: ___. "שטח מרפסת שמש מקורה" .
   6.2 **חניה מקורה/לא מקורה בשטח**: ___ וכמפורט בתכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת - תצורף במועד הקבוע לכך בהסכם המכר).
   6.3 **מחסן דירתי**: יש/ אין. **בשטח**:____ מ"ר.
   6.4 **מרתף דירתי**: אין.
   6.5 **גג מוצמד לדירה**: אין.
   6.6 **גינה מוצמדת לדירה**: בדירת גן - קומת קרקע . **בשטח**:____ מ"ר.
   6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח).

הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" - מרפסת חיצונית לדירה, שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
2. שטחו של מחסן הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות, כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ, כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר, כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
4. שטחה של גינה כולל את שטח הקירות התומכים בהיקפה, תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

7. **סטיות קבילות**:
   הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
   א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה.
   ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים במפרט ומידות האביזרים למעשה.

8. שם עורך הבקשה להיתר: שירן יובל (להלן: **"האדריכל"**) טלפון: 050-6288667.
   פקס: _____, כתובת: _____ דואר אלקטרוני: shiranyovelarch@gmail.com.

9. שם האחראי לתכנון השלד: מצוק מהנדסים (להלן: **"המהנדס"**) טלפון: 04-6288667.
   פקס: _____ כתובת: הרצל 25, חדרה, דואר אלקטרוני: office@mazokltd.co.il.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזריה

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

1. תיאור הבניין

1.1. רב משפחתי, כמפורט בטבלה מס' 1, אחר (פרט): אין.
בניין A/B/C הינו 1 מתוך 3 בניינים שהחברה מתכוונת לבנות על מגרש מס': 309.
ואשר החברה רשאית, ובהתייעצות עם המפקח על רישום בתים משותפים לרשום את הבניין יחד עם בניינים נוספים שייבנו על מגרש 309 בית משותף רב-אגפי, במפרט זה תיאור הבניין מתייחס רק לאגף להלן "הבניין" בו ממוקמת הדירה ולא לכל הבניינים אשר יתכן וישמשו כאגפים בבית המשותף הרב-אגפי, ככל וישמשו.

1.2 **בבניין A:** 70 דירות למגורים, **בבניין B:** 69 דירות למגורים, **בבניין C:** 69 דירות למגורים.
החברה רשאית להפחית ממספר הדירות או להוסיף נומינלית או לאחד, לרבות ע"י ביטול כניסות או הוספות כניסות, הכל ע"פ העניין.
בבניין יש דירות שלא למגורים, כגון: מחסנים לאחסון, חדרים טכניים למתקנים ושימושים טכניים שהחברה תהיה זכאית לרשום על שם כל גוף ו/או רשות הנותנים, שירותים גם לדיירי הבניין ו/או כרכוש משותף לפי שקול דעת החברה ועל פי דרישות הרשויות.
מחסן החברה, אליו תהיה החברה זכאית להצמיד כל חלק שהוצא על ידה מן הרכוש המשותף לרבות חניות ו/או מחסנים ו/או זכויות בניה.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

.1.3 **פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:**

בניינים A,B,C

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת למפלס כניסה עליונה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות / מס' קומות
מרתף -2	2		חניות, מעברים, מבואת כניסה, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, כגון: חדר משאבות, מאגר מים, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
מרתף -1	1		חניות, מעברים, מבואת כניסה, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, חדר מונים, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות. **בבניין A – חדר טרפו.**	1
קומת כניסה קובעת לבניין			מעברים, מבואת כניסה, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, שטחי מסחר, חדר/י עגלות/ אופניים, חדר לרווחת הדיירים, חדר מחזור, ממ"מ, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
קומה 1 **בניין A**		2	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, חלל כפול שטחי מסחר, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
קומה 1 **בניינים B,C**		1	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, מחסנים, חלל כפול שטחי מסחר, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
קומה 2		6	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
קומות טיפוסיות 3-10		6	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	8
קומות 11-13		4	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	3
קומה 14 (פנטהאוז)		2	מגורים, מעברים, לובי קומתי, חדר/י מדרגות, מעליות, חדר שוט אשפה, פירים, גומחות/ ארונות, מערכות טכניות, לפי קביעת המתכננים ודרישות הרשויות.	1
קומה טכנית (גג)			ראה מתקנים על הגג סעיף 9.1.11	
סה"כ קומות למגורים				14

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

סה"כ קומות בבניין				17

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה. כפוף לשינויים כמפורט בסעיף 9.4

1.4. **חדרי מדרגות**:
מספר חדרי המדרגות בבניין: 2 חדרי מדרגות בכל בניין.
אפיון כל חדר מדרגות: סגור, מקורה, מוגן. מגיע לגג.

1.5. **מעליות**: מהירות המעלית תהיה 1.75 מ'/ש' .המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות- 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). רק בבניין שבו מותקנות 2 מעליות בפיקוד משותף, במעלית אחת יותקן פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין, קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. רצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
מס' מעליות: 3 מעליות בכל בניין. **תחנות לכל מעלית:** עפ"י פירוט טבלה מס' 1 לעיל.
מס' נוסעים לכל מעלית: 2 מעליות 8 נוסעים, 1 מעלית אלונקה: 13 נוסעים.

1.6. **עמדת שומר:** אין.

2. **חומרי הבניין וחומרי גמר**:
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. עבודות גימור החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

2.1. **שלד הבניין**: שיטת הבניה טרומי/ מתועש ו/או ברנוביץ ו/או קונבנציונלי.

2.2. **רצפה ותקרה קומתית**: **חומר**: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון.
עובי: 15 ס"מ לפחות, **שיטת הבניה**: קונבנציונאלי או מתועש, **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004)
חומר: עפ"י דרישות התקן **עובי**: עפ"י דרישות התקן.

2.3. **תקרת קומה עליונה**: **חומר**: בטון מזוין ו/או צלעות עם מילוי בלוק ו/או אלמנטים טרומיים מבטון
עובי: 15 ס"מ לפחות. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר**: עפ"י דרישות התקן.
עובי: עפ"י דרישות התקן.

2.4. **גג הבניין**: **חומר:** בטון מזוין ו/או בטון טרום ו/או צלעות בטון עם מילוי עפ"י קביעת המתכנן.
עובי: 17 ס"מ לפחות, **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) **חומר**: עפ"י דרישות התקן. שיפועי ניקוז ואיטום לפי הנחיות היועץ.

2.5. **קירות חוץ**: **חומר**: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי אשקלית ו/או מזוגג ו/או טיח תרמי (בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני). **עובי**: עד 50 ס"מ. **שיטת הבניה**: קונבנציונלית או מתועש.
בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045): **חומר**: עפ"י דרישות התקן. **עובי**: עפ"י דרישות התקן.

2.6. **גימור קירות חוץ**: עבודות גמר של קירות החוץ של בניין המגורים יהיו עפ"י התנאים בהיתר הבניה. לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו ,אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י כל דין.

שי חי, יהוד - מונסון, מגרש 309, **מחיר מטרה (5)**, טיפוס T6A, 6 חדרים, בניינים A,B,C ,
מהדורה 1, מתאריך 20.08.26
מכון איכות הבנייה

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

2.6.1. **חיפוי עיקרי**: אבן טבעית ו/או מזוגג ו/או אלומ' ו/או אריחי בטון טרום מתועשים. החיפוי משולב עם חומרים אחרים. האדריכל רשאי לשנות סוג וחלוקת הציפויים עפ"י התנאים בהיתר הבנייה

2.6.2. **טיח חוץ** (תיאור): יש, חלקי עפ"י התנאים בהיתר

2.6.3. **חיפויים אחרים**: קרמיקה ו/או אריחי בטון טרום מתועשים ו/או אלומיניום ו/או זיגוג ו/או צבע, ו/או שליכט צבעוני עפ"י התנאים בהיתר

2.7. **קירות הפרדה בין הדירות**: חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון **עובי**: כ– 20 ס"מ לפחות. בממ"ד בהתאם להוראות הג"א. בידוד אקוסטי לפי ת"י 1004, קיר הפרדה בין מרפסות בגובה שונה מגובה הדירה.

2.8. **חדרי מדרגות:**

2.8.1. **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין עובי: עד 50 ס"מ.
בידוד אקוסטי לחדר מדרגות למעליות: יבוצע עפ"י הוראות כל דין.

2.8.2. **גימור קירות פנים: חומר:** טיח עד גובה תקרה, וחומר צבע אקרילי עד לתקרה,
חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף. **גמר תקרה:** טיח + סיד סינטטי.

2.8.3. **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן, או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים**.**
שיפולים (פנלים) לאורך המדרגות והפודסטים**,** פסים מחוספסים כנגד החלקה.
משטחים: (פודסטים) פורצלן או אבן נסורה, או טרצו צמנט לבן. **מעקה :** מתכת ו/או בנוי ו/או מאחז יד.

2.8.4. **עליה לגג:** יש, דרך חדר המדרגות, **עליה לגג טכני עליון:** פתח בתקרה ללא סולם קבוע.

2.9. **מבואה (לובי) קומתית:**
ציפוי קירות מבואות קומתיים: חומר: גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה, (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, **עד לגובה משקופי הדלתות**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד התקרה. **תקרה:** חומר גמר: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן (ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10. **מבואה (לובי) כניסה:**

2.10.1. **גימור קירות פנים: חומר גימור קירות פנים** יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות **עד לגובה משקוף דלת הכניסה**. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. **תקרה**: **חומר גמר:** סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
ריצוף: אבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן, **מידות:** שטח אריח בודד: לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.
(ריצוף נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה)

2.10.2. **דלת בכניסה קובעת לבניין:** יש, **מידות וחומר:** אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן, מנעול עם "לשונית שבת".

2.11. **מרתף חניה: גימור קירות פנים מרתף:** יש.

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

3.1. **גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה** למעט תחת קורות, בליטות, תקרות משנה גרמי מדרגות וכד':
בחדרי מגורים: לא פחות מ-2.65 מ'
בחדרי שרות: לא פחות מ-2.05 מ'

שי חי, יהוד - מונסון, מגרש 309, **מחיר מטרה (5)**, טיפוס T6A, 6 חדרים, בניינים A,B,C ,
מהדורה 1, מתאריך 20.08.26
מכון איכות הבנייה

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

גובה פרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ'

גובה חדרים על הגג: אין.

גובה עליית גג למגורים: אין.

גובה מרתף המשמש לא למגורים: אין.

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף- מחיר זיכוי למ"ר	הערות
מבואה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר שינה הורים + פינת ארונות (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פינת אוכל	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
חדר/י שינה (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
ממ"ד	בטון מזוין	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: עפ"י הנחיות פקע"ר + צבע אקרילי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
פרוזדור/ים	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מטבח	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח+ צבע אקרילי קרמיקה ו/או פורצלן 0.50-0.60 לאורך משטח עבודה בגובה 0.60 מ' (ללא יח' B.I לתנור, בגובה 1.50 מ' מסביב לתנור) כאשר התנור לא ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי תנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	ראה סעיף 3.2.4	
חדר רחצה הורים (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה גמר תקרות : טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
חדר אמבטיה	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או פורצלן עד גובה תיקרה. גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

תיאור	חומר קירות	גמר קירות ותקרה	ריצוף	מידות אריחים	ריצוף- מחיר זיכוי למ"ר	הערות
חדר שרותי אורחים (באם קיים)	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה 1.50 מ' גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ריצוף אנטיסליפ
מרפסת שרות	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	גמר: טיח + צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	
מרפסת/חצר דיור	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	בהתאם לחיפוי חוץ כמפורט בסעיף 2.6 , בשילוב חומרים נוספים, לבחירת האדריכל.	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	מעקה אלומיניום משולב זכוכית ו/או בנוי כדוגמת החזית, בדירות גן גדר פרופיל ברזל מגולוון צבע בתנור, ריצוף אנטיסליפ
מחסן	בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי ו/או בלוקי גבס / לוחות גבס	טיח + סיד סינטטי גמר: סיד סינטטי ו/או צבע אקרילי גמר תקרות: טיח + סיד סינטטי	גרניט פורצלן	ראה סעיף 3.2.1	אין	ככל שנרכש ע"י הקונה

1. מידות אריחים לריצוף יהיו בהתאם למפורט להלן.
המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין.
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
חיפוי רום ושלח במדרגות יהיה מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.
2. קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים, להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 ס"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות. בידוד "2 בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינראלי) מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה 1000 ק"ג/ מ"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.
3. בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
4. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
5. לצנרת גלויה תבוצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר קירות.

3.2.1. **ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה למעט אם צוין אחרת**: אריחים במידות 80X80 ס"מ. כמות דוגמאות לבחירה: 12.

הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקי" (LAPPATO) .

אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

ריצוף חדרי רחצה ,מרפסות שמש, מרפסת שירות: לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה 30/30 ס"מ , 15/60 ס"מ, 60/60 ס"מ כמות דוגמאות אפשרויות לבחירה: 12, לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח.

על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים.

אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".

למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

בדירה. במרפסות שמש ששטח 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.
המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים: אחת בגוון אפור והאחרות בגוון קרוב יותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. במרפסת שירות המצורפת למטבח ,הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.

3.2.2. **חיפוי קירות**: **בחדרי רחצה, שרותי אורחים, מטבח :**
חיפוי קירות יהיו מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
בגודל: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. לדוגמה במידות 20/60 ס"מ, 30/60 ס"מ, 30/30 ס"מ מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

3.2.3. **שיפולים**: הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת יצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח למעט במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח.

3.2.4. **זיכוי לחיפוי קירות**: במטבח בלבד, כמפורט בנספח ג'.

3.2.5. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: מגורים R-9 , רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11.

3.3. **ארונות**:

א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, (הכנה למדיח כלים, הכנה לכיריים מובנות).
תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה (נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה).
מהלך צנרת הגז ייכנס ישירות מהחוץ בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.

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

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

ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה סוקל (בגובה של 6-8 ס"מ) ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.

ו. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.

ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ' / MDF / 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 לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.
תיאור: גוף מעץ לבוד (סנדוויץ) עובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות דלתות הארון עץ לבוד (סנדוויץ' / MDF / לוחות פוסטפורמינג).

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מידות: דירות 2.5 ח': 3.50 מ"א, **דירות 3 ח' - 4 ח':** 5.00 מ"א, **דירות 4.5 ח' ומעלה:** 5.40 מ"א בתוספת ארון BUILT IN 0.60 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.

3.3.1 **ארון מטבח תחתון**:

רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

	חלופה א'		חלופה ב'	
	ארון תחתון	ארון עליון [1]	ארון תחתון	"אי"/ "חצי אי" [2]
אורך מזערי	5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א
גובה מזערי		75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון

1. **<u>חלופה א'</u>:** תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן :
א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את 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 לפחות מדף אחד לכל אורכו .
ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

2. **<u>חלופה ב':</u>**
"אי"- 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.
"אי"/"חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

ציפוי חיצוני: פורמאיקה או פוסטפורמינג, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** פורמאיקה או מלמין בגוון לבן. **מדפים:** חומר: סנדוויץ. **ציפוי:** פורמאיקה או מלמין. **בגוון:** לבן.

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ - מאבן פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
כמות: 1 (בחלקים).
מידות בהתאם לארון מטבח תחתון (מדידה לאורך קירות).
גוונים: סוגי ציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן: **ציפוני חיצוני:** על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נטרלי. **ציפוי פנימי :** בגוון לבן.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

3.3.1. **משטח עבודה:** 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. **ארון מטבח עליון**: **חומר**: אין. **מידות**: אין. **ציפוי חיצוני**: אין. **ציפוי פנימי**: אין. **מחיר לזיכוי בעד ארון:** אין.

3.3.3. בכל אחד מחדרי רחצה (למעט ח. שרותי אורחים) יותקן ארון תחתון תלוי או מונח לבחירת הקונה.
תיאור ארונות: גוף: עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), M.D.F או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310.
מידות: באורך מינימלי של0.80 מ"א לפחות, כולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה. כל חלקי הארון ואביזריו יתאמו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

הערות לסעיף 3.3 :

א) המדידה לאורך הקיר (פינה ככל שקיימת מחושבת פעמיים באורך הארון).
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב (למעט מקרר) המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

ב) תכנון והתקנה בפועל של המדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה.
החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

3.4. **מתקנים לתליית כביסה**:
לתליית כביסה יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV, ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ 160 - ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ 120 - ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ 800 – ס"מ.
לדירות גן/ גג: אפשר שיותקן מתקן לתליית כביסה ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. בדירות גן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף
מסתור כביסה: מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.
בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיות. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי. בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 2 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ.
ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

ג. דרך גישה סבירה למעבים.

3.5 **טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה ***

	דלתות			חלונות			תריסים			
	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	פתיחה	כמות	חומר	חומר שלבים	פתיחה
מבואה	$\frac{1}{100/210}$	פלדה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-
חדר דיור + פינת אוכל	$\frac{1}{240/220}$	אלומ' מזוגג	כע"כ	-	-	-	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
מטבח	-	-	-	$\frac{1}{100/110}$	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
חדר שינה 1 (הורים)	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{140/190}$	אלומ' מזוגג	כע"כ כולל חלקים קבועים	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
ממ"ד (ח. שינה 2)	$\frac{1}{70/200}$	פלדה	רגילה	$\frac{1}{100/100}$	אלומ' מזוגג	כע"כ או אחר עפ"י הג"א	1	אלומ'	פח אלומ'	נגרר לתוך כיס
	$\frac{1}{70/200}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{100/100}$	פלדה	נגרר לתוך כיס				

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

חדר שינה 3	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{120/110}$	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
חדר שינה 4	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{120/110}$	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
חדר שינה 5	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{120/110}$	אלומ' מזוגג	כע"כ	1	אלומ'	פח אלומ'	גלילה חשמלי + מנגנון פתיחה ידני
חדר שירותי אורחים	$\frac{1}{70/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{60/100}$	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
חדר רחצה הורים (מקלחת)	$\frac{1}{70/205}$	עץ	רגילה	אוורור מכאני מאולץ			-	-	-	-
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{50/105}$	אלומ' מזוגג	קיפ	-	-	-	-
מרפסת שרות	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	$\frac{1}{135/100}$	אלומ' מזוגג	כע"כ תלת כנפי	-	-	-	-
חדר רחצה צמוד לממ"ד	$\frac{1}{80/205}$	עץ	רגילה	אוורור מכאני מאולץ			-	-	-	-
מחסן (ככל וקיים)	$\frac{1}{80/205}$	מתכת ו/או רפפה	רגילה	-	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלה מס' 3:

א. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף.
עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.

ב. חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר. (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ או אחר לפי תכנון) החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקין מורשה מטעם היצרן.

ג. מידות תריסים (באם קיים) בהתאם למידות חלון/ דלת.

ד. ביציאה מחדרי מגורים למרפסות יתכן סף בגובה לפי כל דין שונה ממפלס ריצוף הדירה. בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו- (ג)

ה. אוורור לאוויר החוץ - בחדרי שירות , בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

ו. דלת כניסה ראשית לדירת המגורים דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על - ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר

ז. בכל החלונות/ דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום.
בחלון/ דלת הזזה תותקן מסילה נפרדת עם כנף רשת להזזה.
בחלון/ דלת ציר תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.
בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה – יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.

ח. מחסן (ככל שיירכש ע"י הקונה): דלת פח ו/או רפפה ו/או אוורור מאולץ ע"פ החלטת האדריכל והיועצים הטכניים.

ט. דלת הכניסה לממ"ד תהיה פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף , בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב 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 או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.

י. דלתות הכניסה לחדרים למרפסת השרות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 על חלקיו כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית ככל שישנה.

יא. בדלת פנים לבודה כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL /CPL(פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי - חוזק, אקוסטיקה ,קיים, אחר;

יב. 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) מצופה ב-3 צדדים לפחות .

יג. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

יד. הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס- פנוי " וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וצוהר/ צו- אור בכנף הדלת.

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

דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בתקן 5044.

3.6. טבלה מס' 4 - מתקני תברואה וכלים סניטרים*

מתקן / מיקום		מטבח	חדר שירותי אורחים (באם קיים)	חדר רחצה כללי/ הורים (מקלחת) (באם קיים)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות
קערת מטבח התקנה שטוחה/ תחתונה	מידות	ראה סעיף יא' הערות לטבלה				

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

מתקן / מיקום		מטבח	חדר שירותי אורחים (באם קיים)	חדר רחצה כללי/ הורים (מקלחת) (באם קיים)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שרות
	סוג	חרס, סיליקוורץ, נירוסטה, גרניט, אקרילי ראה סעיף יא' הערות לטבלה				
	זיכוי בש"ח	ראה נספח ג' למפרט				
קערת רחצה	מידות			26/50 ס"מ משולב בארון	26/50 ס"מ משולב בארון	
	סוג			חרס	חרס	
	זיכוי בש"ח			אין	אין	
אסלה	מידות		לפי יצרן	לפי יצרן	לפי יצרן	
	סוג		חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	חרס, מונובלוק מיכל הדחה דו כמותי	
	זיכוי בש"ח		אין	אין	אין	
כיור נטילת ידיים	מידות		25/40 ס"מ			
	סוג		חרס			
	זיכוי בש"ח		אין			
אמבט / מקלחת ראה סעיף ה', ח' הערות לטבלה	מידות			לפי תכנון האדריכל (מקלחת)	170/70 ס"מ	
	סוג			ריצוף משופע (מקלחת)	אקרילי	
	זיכוי בש"ח			אין	אין	
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהקיר או מהמשטח	תוצרת ודגם (א)	פרח מיקסר נשלף מהמשטח עומק 20 ס"מ, גובה 20 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	פרח מיקסר גובה 15 ס"מ עומק 15 ס"מ	
	זיכוי בש"ח	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט	ראה נספח ג' למפרט	
סוללה לאמבטיה לימים קרים וחמים +אביק מים	סוג				סוללה למים חמים וקרים מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור ומזלף גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות	
	זיכוי בש"ח				ראה נספח ג' למפרט	
מקלחת ראש קבוע	סוג			אין	אין	
	זיכוי בש"ח					
סוללה למקלחת (3 דרך)	סוג			סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי מזלף, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות או לחילופין, לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.		
	זיכוי בש"ח			ראה נספח ג' למפרט		
הכנה לחיבור למכונת כביסה						ברז קיר למים קרים : חיבור לניקוז, הזנת חשמל
הכנה למייבש כביסה						יש, צינור פליטת אוויר + תריס הגנה
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח)		יש, כולל ברז, והכנה לחיבור לביוב ולסיפון קערת המטבח				
נקודת גז לבישול		יש, 1				

***הערות לטבלה מס' 4:**

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

א. סוללות: כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/קרים בעזרת ידית אחת) יכללו חסכמים. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות התי"י 1347.
ב. גוון מתקנים: לבן.
ג. הכנה למכונת כביסה לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל.
ד. זיכויים כמפורט בנספח ג'.
ה. אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון). סוללת קיר למים חמים וקרים , מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
ו. אסלות : לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלה מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלה שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ"י תקן 1385. 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 אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.
ז. הכנה למייבש כביסה ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר "4 כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה והזנת חשמל.
ח. בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן: תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 0.70X1.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו. המקלחת עצמה לא תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה . הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.
ט. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר(ללא סף)
י. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).
יא. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78X48

3.6.1. **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה**: אין.
3.6.2. **מערכת לאספקת מים חמים :**
1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה תברואה) תש"ף 2019 - ולהוראות כל דין.
2. 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").
3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3. **חיבור מים קרים וחמים**: לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות, אחר: אין.
3.6.4. **ברז גינה**: ברז "דלי" במרפסת/ חצר דיור.
3.6.5. **מונה לדירה**: הכנה בלבד .
3.6.6. **חומר הצינורות**: מים חמים וקרים: פלסטי ו/או ברזל ו/או נחושת. דלוחין: פלסטי ו/או ברזל. שפכים: פלסטי ו/או ברזל.
3.6.7. **צנרת גז בדירה:** ממקור הגז ועד נקודות הגז הראשית במטבח, ולנקודה במרפסת / חצר דיור.
3.6.8. **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל *

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח מעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	**1**	**1**				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/ טלוויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	**2**	**3**		**1**	**1**	תוכנן תריס חשמל-תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	**1**	**1**				בפרוזדור באורך מעל 3 מ 'או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות +מחליף
מטבח	1	**2** (בדרגת הגנה **IP44**)	**4** (בדרגת הגנה **IP44**) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	**4** כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה כללי/ חדר אמבטיה (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום יומתג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי - יומתג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן מחוץ לחדר האמבטיה
חדר שירותי אורחים (באם קיים)	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש
מרפסת שירות (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים			**2**בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש (באם קיים)	**1** מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	**1** (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן	1	1				הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית (באם קיים)	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	**1** (בדרגת הגנה IP44				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

הערות לטבלה מס' 5 *

א. "בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/ קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים .

ב. "בית תקע כוח במעגל נפרד" –הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

ג. "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 .

ד. "בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" –הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/ קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט,
ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 3 X16אמפר בעל אופיין מכשירים.

ה. "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.

ו. "תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP 44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות .

ז. "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/ מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

ח. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

ט. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

3.7.1. **חדר מדרגות**: בכל קומה מספר נקודת מאור ומספר גופי מאור עפ"י הנחיות המתכנן.
לחצני הדלקת אור: בכל קומה עפ"י קביעת המתכנן.
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות: אין.
הדלקת אור במבואה קומתית: יש. **לחצן להדלקת אור מתוך הדירה ללובי קומתי**: יש.

3.7.2. **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר). נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.

3.7.3. **פעמון:** סוג - גונג. צליל - רגיל.

3.7.4. **מפסיקי זרם**: סוג: שקטים. תוצרת: עפ"י קביעת החברה.

3.7.5. **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש. **מיקום:** בכניסה לדירה או אחר כמסומן בתכנית כולל סגירה ארון תקשורת כולל שקע. בלוח חשמל ותקשורת יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.6. **נקודת חשמל לדוד חשמלי**: יש. ראה סעיף 3.6.2.

3.7.7. **גודל חיבור דירתי** תלת פאזי 25X3 אמפר, בדירה הכוללת עד 2 חדרים יהיה גודל חיבור הדירתי חד פאזי 1X40 אמפר.

3.7.8. **מערכת אינטרקום**: יש. מיקום: כמפורט בטבלה 5. (אינטרקום שמע דיבור, כולל לחצן לפתיחת דלת הכניסה הראשית בקומת הכניסה, ופומית לשמע ודיבור בחדר שינה הורים)

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

3.7.10. **מתקנים אחרים**:

3.7.10.1. הכנה למערכת מיזוג אוויר כמפורט בסעיף 4.3.

3.7.10.2. התקן קוצב זמן להפעלת דוד חשמלי (טיימר).

3.7.10.3. בכל דירה תותקן מער' לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתית המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי חשמל משתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי),יחידת תקשורת לשידור אלחוטי, צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה, הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה /במבואת הכניסה במקום נגיש בגובה 1.50 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 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.

3.7.10.4. תריסים חשמליים כמפורט בסעיף 3.5.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

4. **מתקני קירור/ חימום בדירה:**

4.1. **מיזוג אויר מרכזי**: אין. **הספק**: אין.

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

4.3. **מזגן דירתי:** בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות)

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) בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ (ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25 A 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 שרוול 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.

ה. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן :

א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 2.5.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה)

ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/ מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ 4.50 - מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקרבת מוצא ה"צמה" (1*A16).
- ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 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 תקניים, 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.

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

4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל**: הכנות לתנור חימום בחדר אמבטיה ובחדר רחצה הורים כמפורט בטבלה 5 בסעיף 3.7.

4.6. **רדיאטורים:** בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ,שרותי אורחים: אין.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

4.7. **קונבקטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה ,שרותי אורחים: אין.

4.8. **חימום תת רצפתי**: אין.

4.9. **מתקנים אחרים**: ככל ונדרש עפ"י כל דין.

4.10. ככל שתותקן ע"י הרוכש מערכת מיזוג אויר עליו למקמה בהתאם למקום המסומן בתכנית המכר ולהבטיח שרמת הרעש המרבית מהיחידה לא תעלה על 60 dba במרחק של 1.5 מ' מהמעבה.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה**:

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

5.2. **מערכת גלאי עשן**: גלאים עצמאיים בדירות - ככל ונדרש, הגלאים יותקנו בהתאם לנוהל התקנת גלאי עצמאי בדירות מגורים, עפ"י הנחיות כיבוי אש.

5.3. **מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד):** לפי דרישת פיקוד העורף.

6. **עבודות פיתוח ושונות**:

6.1. **חניה**

6.1.1. **סך הכל מקומות חניה** (לכל הבניין): <u>בהתאם לתכנית היתר בניה.</u>
חניות מחוץ למגרש: <u>אין.</u> בהתאם לתכנית היתר בניה. **מספר מרתפי חניה**: <u>ראה סעיף 1.3 טבלה מס' 1,</u>
חניות במקום אחר: <u>אין.</u>

6.1.2. **חניה לנכים**: <u>יש.</u> מספר: בהתאם לתכנית היתר בניה. **מיקום:** בהתאם לתכנית היתר בניה.
ככל שתוכננה חנייה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות.

6.1.3. **גמר פני החניה**: בטון ו/או אבנים משתלבות.

6.1.4. **גישה לחניה מהכביש**: <u>יש.</u>

6.1.5. **מספר חניות לדירה**: לפחות אחת ובהתאם להסכם המכר. **מיקום:** בתחום המגרש עפ"י היתר בניה.

6.2. **פיתוח המגרש**
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 ורצוף של לפחות 20 מ"ר. משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים

6.2.1. **שבילים**: **חומר גמר:** בטון ו/או גרנוליט ו/או אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית .

6.2.2. **משטחים מרוצפים**: יש. **חומר גמר**: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית

6.2.3. **גינה משותפת**: יש, (על פי סימון בתכנית מצורפת ו/או דרישת הרשויות).
צמחיה: יש (על פי תכנית אדריכל הפיתוח) גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מעל תקרת בטון תותר שתילה צמחיה בעלת שורשים רדודים בלבד (לא צמחייה עמוקת שורשים).

6.2.4. **רשת השקיה**: מערכת השקיה ברכוש המשותף, בעלת ראש מערכת ממוחשב. גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5. **גינה צמודה לדירה**: לדירות גן בקומת קרקע. יציאה לגינה מחדר דיור.

6.2.6. **פירוט מערכות בגינה הצמודה**: ברז גן ומצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ 40 ס"מ או אדמה גננית מעל קרקע טבעית. יתכן גישמה/ות, גז, ביוב, מים, חלחול(מרזב/ים, צנרת, שוחות וכו'), חשמל, תקשורת, כיבוי.

6.2.7. **משטח מרוצף בגינה הדירתית:** יציאה ראשית לבניין תתוכנן מחדר הדיור (הסלון), ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים, יש לתכנן את היציאה מפינת אוכל, פרוזדור, או מחדר אחר.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שירות/ אזור שרות במטבח, חדר רחצה, חדר ארונות, מרפסת שירות וכו'. במידה ותוכננו 2 גינות נפרדות לדירה יחולו ההוראות האמורות לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן. בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ- 2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידה אחת מהצלעות עד ל- 2.00 מ' ובתנאי ששטח המרוצף לא יפחת מ- 7 מ"ר.

6.2.8. **גדר בחזיתות אחרות של המגרש**: **חומר**: בטון ו/או מתכת עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה בגובה: עפ"י תכנית היתר.

6.2.9. **ריצוף קומת עמודים מפולשת/חלקית**: אספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבן טבעית עפ"י קביעת החברה ודרישת הרשויות. **חומר**: לפי תוכנית הפיתוח המאושרת.

6.3. **דירוג אנרגטי**

6.3.1. האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידות דיור), התש"ף – 2020 (להלן – תקנות דירוג אנרגטי) **לא**.

6.3.1.1. אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור בתקנה 2 (א) (2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

7. **מערכות משותפות**

7.1. **מערכת גז:**

7.1.1. צוברי גז או מערכת גז טבעי לאספקת גז מרכזי לבית המשותף הרב-אגפי, כמסומן בתכנית. הכנה לאספקת גז: סידור מרכזי, צובר גז תת – קרקעי או מערכת גז טבעי במיקום שייקבע ע"פ דרישות הרשות המקומית וחברת הגז. הכנת צנרת עד לדירה: 1 נק' בישול במטבח. נק' חימום: אין.

7.1.2. **צנרת גז מצובר גז עד לדירה**: יש.

7.1.3. **צנרת אספקת גז בתוך הדירה**: יש.

7.2. **סידורים לכיבוי אש**:

7.2.1. **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות**: בהתאם להנחיות כיבוי אש.

7.2.2. **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות**: בהתאם להנחיות כיבוי אש.

7.2.3. **מערכת כיבוי אוטומטית** - מתזים (ספרינקלרים): בהתאם להנחיות כיבוי האש.

7.2.4. **גלאי עשן**: בהתאם להנחיות כיבוי האש.

7.3. **אוורור מאולץ במרתפי חניה**: בהתאם תכנון יועץ מז"א.

7.4. **מערכת מיזוג אויר מרכזית**: אין.

7.5. **תיבות דואר:** 1 לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום**: תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לכל בניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816. בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

7.6. **מתקנים אחרים**: עפ"י המסומן בתכנית וכל מתקן אחר שיידרש ע"י היועצים הטכניים ובהתאם להחלטת החברה.

8. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

8.1. **חיבור לקו מים מרכזי**: יש. **מונה מים ציבורי לבית** המשותף במגרש: יש. **מונה מים לגינה**: יש.

8.2. **חיבור לביוב מרכזי**: יש.

8.3. **חיבור הבניין לרשת החשמל**: בהתאם להוראות חברת החשמל.

8.4. **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים**: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).

8.5. **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, או לווין)**: יש.

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

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

8.7. **מקום לריכוז אשפה**: בכפוף לדרישת הרשות המקומית ועפ"י תכנית היתר.

8.8. הכנה טעינת רכבים חשמליים: בהמשך לאמור בסעיף 3.7.10.4, בפרויקט מתוכננת הכנה בלבד לטעינת רכבים חשמליים, על פי תקנה 7 (א) בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תיקון), התשפ"ב-2022). התקנת אביזר קצה לטעינה לרבות האבזור הנלווה, תבוצע ע"י וע"ח הרוכש לאחר מסירת הדירה, בכפוף לאפשרויות הטכניות להתקנה ע"פ כל דין – הרוכש יישא בהוצאות החזקה ושימוש של מערכת הטעינה. למען הסר ספק, מודגש כי החברה איננה מתחייבת שכמות השנאים הפרטיים ו/או של חברת החשמל ו/או גדלי החיבורים ו/או נפח מאגרי המים ו/או כמות המתזים ו/או כיוצ"ב בפרויקט, מספיקים להזנת מתקני טעינה לרכב חשמלי לכל מקומות החניה בפרויקט.

9. **רכוש משותף**

9.1. **תיאור הרכוש המשותף**:

9.1.1. **סך הכל מקומות חניה משותפים**: עפ"י תכנית ובהתאם לדרישת הרשויות.

9.1.2. **קומה מפולשת/ חלקית**: בהתאם לתכנית, מספר קומות מפולשות/ חלקיות: בהתאם לתכנית.

9.1.3. **מחסנים שאינם צמודים לדירות**: אין.

9.1.4. **מבואה (לובי) בקומת כניסה**: יש.

9.1.5. **מבואה (לובי) קומתית**: יש.

9.1.6. **חדרי מדרגות**.

9.1.7. **פיר מעלית**: יש. **מעליות**: יש. **מספר מעליות**: עפ"י המפורט בסעיף 1.5.

9.1.8. **גג** - לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.

9.1.9. **ממ"ק: כמות**: אין.

9.1.10. **חדר דוודים משותף**: אין.

9.1.11. **מתקנים על הגג**: חדרים טכניים כגון: מיכל מים ו/או חדר מכונות מעלית ו/או חדר משאבות ו/או חדר מדרגות ו/או קולטי שמש ו/או אנטנה מרכזית ו/או מער' מיזוג אויר ו/או מפוחים ו/או מתקנים שידרשו עבור מערכות ו/או ע"י רשות מוסמכת על פי כל דין.

9.1.12. גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש.

9.1.13. **מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף** ראה סעיף 9.4.

9.2. **חלק/ים שאין להוציאם מהרכוש המשותף**:

9.2.1. חדרי מדרגות.

9.2.2. קומה טכנית.

9.2.3. גישה לחניה משותפת.

9.2.4. לובי בקומת כניסה.

9.2.5. לובי קומתי.

9.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.

9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים.

9.2.9. חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית).

9.2.10. מעליות.

9.2.11. ממ"ק/ מקלט.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

9.2.12. חלק אחר: אין.

9.3. **בית משותף:**

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 (להלן: **"חוק המכר דירות"**), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ואלה העניינים:

1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.
3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים מחויבים בקשר אליו.
4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות.

ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על בית המשותף.

9.4. **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

9.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון שירשם, עם רישום הבית המשותף.

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

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

א. עמדות החניה שבתחום המגרש מוצאים מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי קביעתה של החברה.

ב. המחסנים יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה של החברה. וכן כל השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף ואשר לא נמכרו עד מועד רישום הבית המשותף.

ג. מרפסות וגגות (למעט החלק כאמור בסעיף 9.2.9 לעיל).

ד. חדר השנאים (ככל שיש במגרש) מוצא מהרכוש המשותף.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

מותנה בהיתר בניה

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

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר

נספח א - מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

1. תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
   1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
   1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
   1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
   1.4. תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות/ קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים. תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס שינויים בחלוקה הפנימית של דירות ברכישה ע"י אחרים, לרבות להקטין את כמות הדירות, ובתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש משותף.
   1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100.
   1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה (לפי תכנית בנין עיר תקפה) בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
   גבולות המגרש ו/או חלוקתו ועבודות הפיתוח עשויים להשתנות כתוצאה משינויים בתוכניות החלות ו/או שיחולו, על המגרש לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או מעבודות הפיתוח הכלל של המגרש והמגרשים הסמוכים ו/או מהליכי הרישוי ו/או מהליכי התכנון והרישום של הקרקע/או הבניינים ו/או לפי דרישת הרשויות.
2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
   (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
   (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
   (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
   (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
3. המוכר ימסור לקונה דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
   (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
   (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
   (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
   (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
   (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מס' טלפון ומס' פקס.
   (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 קונה הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
4. לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה, המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי: חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות מערכות אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

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. .
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. בבניין יותקן מיתקן לאנטנות לקליטת שידורי החובה, לפי תקן ישראלי, ת"י 799- מתקני אנטנות לקליטה משותפת (אק"מ) ומתקני 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.
4. בחצרות ובגינות הממוקמות מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו') בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ 40 ס"מ., למניעת פגיעה בשכבות האיטום מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
5. תיתכן העברה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, במחסנים, וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/ למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים .מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
6. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
7. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי ובכפוף לתקנים, יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכל בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
8. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
9. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
10. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
11. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה, 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.
12. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד
13. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך לא פחות מן הקבוע במפרט.
14. באם יסופקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A), במרחק של 1.5 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב פעולה מקסימלי במקום בו היחידה ממוקמת, וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
15. 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 באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
16. .
17. .
18. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
19. מיקום צובר/י גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

20. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
21. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
22. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1- 11.02.2022], 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.

אשד בקרה בע"מ
03. 09. 2026
ג ב ד ק

נספח ג' למפרט המכר- מחירון לזיכויים

קומפלט ארונות מטבח/ רחצה

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיפים 3.3.1,3.3.2,:3.2	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה.	2,500 ₪ למ"א	אין	אין

מתקני תברואה וכלים סניטריים

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.6 טבלה מס' 4	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב דרך- (אינטרפוץ) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה	אין	אין

מתקני חשמל

סעיפים לפי מפרט	פריט	זיכוי (בש"ח)	שינוי מיקום (בש"ח)	תוספת (בש"ח)
סעיף 3.7 טבלה מס' 5	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/ כח)	125 ₪ ליחידה	אין	אין

דלתות

סעיף 3.5	דלת מרפסת שרות- זיכוי בגין כנף דלת בלבד. חובה לבצע משקוף פתח.	1000 ₪ ליחידה	-	-

הערות מיוחדות *

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד- 1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה- 2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת הקונה: _____ , _____ **חתימת המוכר:** _____

תאריך:_____