

# מפרט מכר

לפי צו מכר (דירות) (טופס של מפרט) התשל"ד 1974  
(תיקון התשס"ח-2008 ותיקון התשע"ה 2015)  
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

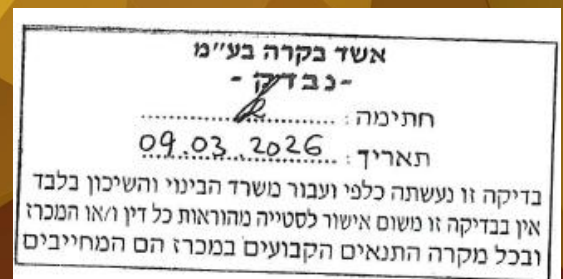
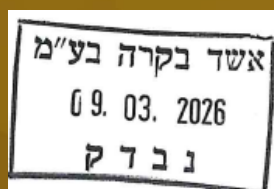
## מחיר מופחת

שם האתר:	מתחם 43237 - שכונת הגליל נצרת
מס' חדרים:	5 חדרים
דירה מס':	35
קומה מס':	8
בניין מדגם:	ג'ברין 157-155

א. ג'ברין בע"מ

שם החברה

תאריך עדכון: 09/03/2026



# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

## 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 ואביזרים

- סעיף 1: תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).
- סעיף 2: חומרי הבניין והגמר (2.1-2.20).
- 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 (3.4.1-3.4.5).
  - 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 (6.2.1-6.2.10).
  - 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 בחדרים 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' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ ב ד ק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

שם האתר: מגרש 35-36 שכונת הגליל נצרת  
מס' חדרים: 5\_ חדרים  
דירה מס': 35\_  
קומה מס': 8\_  
מחסן מס': 35\_  
חניה מס': \_\_\_\_\_  
בניין מדגם: 155-157\_

## מפרט מכר

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

(תיקון התשס"ח – 2008, ותיקון התשע"ה–2015)

בעניין חיובים וזיכויים שונים,

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

נספח לחוזה בין: א. ג'ברין בע"מ (להלן "המוכרת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
(להלן "הרוכש/ים" או "הקונה/ים") ת.ז. \_\_\_\_\_  
מתאריך: \_\_\_\_\_

## א. פרטי זיהוי

1. ישוב: נצרת רחוב: מס' בית: יקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית.  
1.1 גוש מס': 17827 חלקות מס': 155,157. מגרשים: 19,20  
1.2 לפי תכנית מפורטת מס' ג/4952  
מגרשים מס' 19, מס' 20 לפי תכנית מפורטת מס ג/20002  
לפי תכנית מפורטת מס' נצ/מק/1173  
לפי תכנית מפורטת מס' 211-0238626
2. בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (ר.מ.י).  
הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
2.1 שם המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.  
2.2 תקופת החכירה: 98 שנים תחילת תקופת החכירה: 02.02.2022 ועד 01.02.2120.
3. דירה מס' וקומה: (להלן "הדירה")

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

#### 4. להלן תיאור הדירה :

כניסה, חדר דיוור, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), פרוזדור, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), שירותי אורחים (בית שימוש נפרד), מרפסת שירות, מסתור כביסה/מערכות, מרפסת שמש (יציאה מחדר דיוור) .

#### 5. שטח הדירה

שטח הדירה הוא: \_\_\_\_\_ 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 השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תוכנית 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, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

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

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

6.1 מרפסת/ות שמש בשטח<sup>(1)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר מתוכה/ן מרפסת/ות שמש מקורה/ות [קירו' הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר.

6.2 חניה מקורה/ לא מקורה מס': \_\_\_\_\_ (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מקום החניה המוצמדת);

6.3 מחסן דירתי בשטח<sup>(2)</sup>: \_\_\_\_\_ מ"ר. (יש לצרף תוכנית המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);

6.4 מרתף דירתי בשטח<sup>(3)</sup>: אין.

6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין.

6.6 חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>: אין.

6.6 בדירות הגן: חצר מוצמדת בשטח<sup>(4)</sup>: כמצוין בתכנית המכר. (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 שמתוכנן): ככל שמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלס רצפת הדירה).

#### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.

מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.

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

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

4. **שטח של חצר כולל**, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה 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 כסטייה ממפרט זה:

(א) סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.

(ב) סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה סטיות במידות המצוינות בתוכניות המכר ובין המידות למעשה.

### 8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן "האדריכל"): ד"ר אימן טבעוני

טלפון: 054-6791910 פקס: 04-6456666 כתובת: נצרת.

דוא"ל: aimantabony@gmail.com

### 9. שם האחראי לתכנון השלד ("המהנדס"): מהנדס רפי אנונו

טלפון: 054-2345785 פקס: 04-862691 כתובת: חיפה

דוא"ל: rafi@anunu.co.il

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

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

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

### 1. תיאור הבניין

- 1.1 בניין מגורים הנמצא בשכונת הגליל בנצרת. הכולל קומת קרקע (בעיקרה למגורים) ועוד 8 קומות למגורים, ובקומת המרתף יש חניון.
  - 1.2 בכל קומה מקומת קרקע עד קומה שמינית יש 4 דירות למגורים בכל בנין; דירות<sup>(\*)</sup>, הכוונה למגורים בלבד; בקומה השמינית יש 4 פנטהאוסים 5 ח'.
- <sup>(\*)</sup> לפי חוק מכר (דירות) התשל"ד - 1974 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסקי, או לכל צורך אחר.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

הערות	סוג השימוש	מספר דירות בקומה	קומות מתחת/מעל למפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין <sup>(*)</sup>	כינוי או תיאור קומה
	מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישות המתכננים והרשויות, חניות, מעברים, מחסנים.	0	1-	קומת מרתף
מיקומם הסופי של המתקנים והמערכות בקומות השונות יקבע לפי החלטת המתכננים.	מגורים (ג), מבואת כניסה (לובי), פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	קרקע	קומת כניסה לבנין
	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	1-7	קומות מגורים
בפיתוח: אשפה טמונה, צוברי גז, חדר שנאים.	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדורים, מעליות, חדר מדרגות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	4	8	קומת מגורים עליונה
---	חדר מדרגות, מערכות סולאריות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.		---	גג עליון (ראשי)
---	---		9	סך הכל קומות למגורים
	במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי).		9	סך הכל קומות בבניין

הערות והבהרות:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- (א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה.  
(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

- 1.4 **חדר מדרגות משותף (ראשי) בכל בניין:**  
**מספר חדרי המדרגות בכל בניין:** 1; **אפיין חדר המדרגות:** מקורה ממפלס קומת מגורים תחתונה עד למפלס הגג.  
**חדרי מדרגות נוספים:** אין.
- 1.5 **מעליות:** יש; **המעליות תתאמנה לדרישות התקן הישראלי למעליות מס' 24.81** ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. **מספר המעליות בבניין:** 2; **מספר התחנות לכל מעלית:** 10 תחנות.  
**מספר נוסעים למעליות:** 8,13.
- גימור כל תא:** קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר באחורי 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. **פיקוד המעליות:** יהיה מאסף מטה מעלה (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
- מהירות המעליות נקבעת בהתאם למספר הקומות:** מהירות 1.0 / ש' לפחות.
- 1.6 **עמדת שומר:** אין.
2. **חומרי הבניין ועבודות גמר (בכל בניין):**
- 2.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות מהנדס השלד; **שיטת הבניה:** מתועשת ובשילוב רגילה, לפי תכנון מהנדס השלד.
- 2.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים/טרומיים. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראל מס' 1045 **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- 2.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. **בשיטה:** לפי החלטת היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראלי מס' 1004 חלק 1.
- ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.**
- 2.4 **גגות הבניין:** חומר: בטון מזוין, או אלמנטים מתועשים מבטון, לפי תכנון מהנדס השלד. **עובי:** לפי חישובי מהנדס השלד. **שיפועי ניקוז ואיטום:** לפי הנחיות היועץ ודרישות התקנים הרלבנטיים. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045.
- 2.5 **קירות חוץ:** מתועשת/מתועשת למחצה, בשילוב רגילה לפי התכנון האדריכלי והנחיות מהנדס השלד. באם מכלול מתועש/מתועש למחצה, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, לוחות גבס, בלוקי גבס, או בלוק תאי (איטונג או אחר), הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית. **עובי:** לפי תכנון המהנדס. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045. צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.
- 2.6 **גימור קירות חוץ:**
- 2.6.1 **חיפוי/ציפוי, עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או אחר, הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.2 **טיח חוץ:** טיח (2 שכבות) משולב עם חיפויים אחרים; הכל לפי התנאים בהיתר הבניה.
- 2.6.3 **חיפוי אחר:** האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתאום עם הרשות המקומית.
- 2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ האקוסטי, ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1.
- קיר הפרדה בין מרפסות (ככל שיש): חומר וגובה:** בטון ו/או בלוק ו/או אלומיניום ו/או זכוכית ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל.
- 2.8 **חדר מדרגות:**
- 2.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב. **עובי:** לפי חישובי מהנדס; הבידוד האקוסטי לחדרי המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- 2.8.2 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח וסיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- 2.8.3 **מדרגות:** המדרגות יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן לפי תכנון האדריכל ובהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות ומשטחי הביניים (פודסטים) ופסים מחוספסים כנגד החלקה.
- 2.8.4 **בידוד אקוסטי:** הבידוד האקוסטי לחדר/י המדרגות והמעלית/יות יבוצע על פי כל דין.
- 2.8.5 **מעקה/ מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב (לרבות מאחז יד), בהתאם לת"י 1142.
- 2.8.6 **עליה לגג:** באמצעות חדר המדרגות.
- 2.9 **מבואה (לובי) קומתית:**
- גימור קירות פנים מבואה קומתית: חומר:** גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות לפחות, מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי) עד לתקרה.
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי). במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו. **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.
- 2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית:**
- גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, ולפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. (בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי).
- גימור תקרה: חומר:** טיח + סיד סינטטי (בעל "תו תקן ירוק") ו/או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
- ריצוף: חומר:** אבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח האריח הבודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר, והעומדים בתקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.11 **חניה מקורה: גימור קירות חניה:** טיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטטי. **גימור תקרה: חומר:** בטון טבעי צבוע במלבין סינטטי. **גימור רצפת חניה:** בטון במסעה משופעת בין הקומות. בטון מוחלק במסעה לא משופעת או באבן משתלבת, כולל סימון חניות, מספור ושילוט לפי הנחיות יועץ התנועה.
- פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים (ככל וקיימים): קירות ותקרה:** טיח + צבע מלבין סינטטי דוגמת פוליסיד או חומר דומה, לפי החלטת החברה.
- גימור חניה חיצונית לא מקורה לרבות מערכת תאורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.
- 2.12 **חדרים לשימוש משותף:**
- חדרים טכניים (ככל שיהיו) וכדומה:**
- גימור קירות:** טיח צבוע בצבע סינטטי דוגמת פוליסיד, (למעט גומחות, ארונות חשמל, מים וכו'). **גימור תקרה:** בחדרים טכניים - בטון צבוע בצבע סינטטי. כל הצבעים בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים.
- גימור רצפה:** אריחי טראצו או פורצלן או משולב.
- אצירת אשפה:** בור/ות לאשפה טמונה, או לפי היתר הבניה.

### הערות:

- צביעת קירות/תקרה יהיו בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- דרגת מניעת ההחלקה ל הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.
- 2.13 **דלת כניסה ראשית לבניין:** דלת הכניסה לבניין תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
- 2.14 **דלתות חדר מדרגות:** דלתות אש, כולל מחזיר שמן.
- דלתות חדרים טכניים:** דלתות פח.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- 2.15 דלתות לובי קומתי: אין.
- 2.16 תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים/טכניים, חדרים וחלקים משותפים: יש.  
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית.
- 2.17 ארונות חשמל, גז ומים: חומר: פח מכופף צבוע בתנור או ציפוי אחר (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי עיצוב האדריכל.
- 2.18 תאורה במחסנים דירתיים: יש. חיבור הזנות החשמל של כל המחסנים תעשה למונה המשותף של הבניין/ים. לכל מחסן, או למונה הדירתי אליו משויך המחסן..
- 2.19 חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות: יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין/ים לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבניין, אך ימוקמו בבניין הסמוך ו/או ימוקמו בבניין הסמוך וישרתו גם הבניין, בכפוף לאישור הרשויות השונות).
- 2.20 מספר בניין: בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
3. תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)
- 3.1 גובה הדירה\*:
- גובה חדרי המגורים והמטבח, מפני הריצוף עד תחתית התקרה לא פחות מ- 2.50 מ';
- גובה חדרי שרות, פינת אוכל ופרוזדור: לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה מחסן דירתי (באם נרכש): לא פחות מ- 2.05 מ';
- \*גובה חניה מקורה (באם נרכשה): לא פחות מ- 2.05 מ';
- \* הערה: למעט תחת קורות, מערכות, בליטות, הנמכות מקומיות ותקרות משנה. בכל מקרה גובה הדירה בשטח המינימלי הקבוע לגבי חלקי דירה על פי התקנות לא יפחת מן הגובה המינימלי הקבוע על פי דין.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ ב ד ק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

3.2 טבלה מס' 2 – רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (ראה פרוט יתר בהערות/הבהרות, שלאחר טבלה זו).

להלן רשימה כוללת של חדרים/חללים/אזורים אופציונאליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכניות המכר.

תיאור	חומר קירות <sup>(1)</sup>	גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup>	ריצוף <sup>(3)</sup> וחיפוי <sup>(4)</sup> מידות אריחים (בס"מ)	ריצוף מחיר לזיכוי למ"ר/ מ"א, בשקלים חדשים	הערות
כניסה	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה <sup>(4)</sup>	אין	
פינת אוכל	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
שירותי אורחים (בית שימוש נפרד)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי קגרניט פורצלן	ראה <sup>(3)</sup>	אין	
			ראה <sup>(4)</sup>	אין	
פרוזדור	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	---	
חדר שינה	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות הג"א	לפי מפרט הג"א	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	---	
חדר רחצה בחדר שינה (מקלחת)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי קירות לגובה משקוף הדלת לפחות או עד סיום אריח שלם. ראה פרוט בהערות בהמשך.
		חיפוי גרניט פורצלן	ראה <sup>(4)</sup>	---	
מרפסת שירות	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפסת שמש	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה סעיף 2.6	ראה <sup>(3)</sup>	ראה נספח ג'	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה גם פרוט בהערות בהמשך.
מסתור כביסה / מערכות	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	אין	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך וסעיף 3.4.
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	בטון, בלוקי בטון <sup>(1)</sup>	ראה <sup>(2)</sup>	ראה <sup>(3)</sup>	---	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס ולפי כל דין.

הערות והבהרות לטבלה:

(1) חומר קירות:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון /בלוקי בטון /בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן :

- עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות .
- רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות .
- בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק ( צמר סלעים /זכוכית/מינרלי).
- 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 .

**קירות חוץ :** 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 תאי .

הכל בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות תקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים . **בכל מקרה** , בחדרי הרחצה הקירות

ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים " ע"י היצרן או מבלוקי בטון .

### (2) **גמר קירות/מחיצות/תקרות :**

**גמר הקירות :** בבנייה קונבנציונלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות . במרחב המוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פקוד העורף + צבע אקרילי . **גוון:** לבן.

**גמר תקרה :** טיח + סיד סינתטי . במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי . **גוון:** לבן.

**גמר קירות בחדרי רחצה ושירותים (בתחום ללא חיפוי):** צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות.

### **גמר קירות במרפסות :**

גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

**עיצוב מעקות המרפסות:** אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש , מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית

התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית . **כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן " מטעם**

**מכון התקנים הישראלי .**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

(3) **ריצוף :**

**כללי:** בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיצרים בכבישה ספסיגותם הממוצעת אינה גדולה מ-0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המתקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן. חדר מגורים – R-9. חדרי רחצה – R10. רצפת תא מקלחת – R11. לכל מידת אריח, המיועד לריצוף, או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים - פוגות, בין אריחים). אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/דוגמא תואמת לגוון/דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

- **ריצוף בכל הדירה** (למעט ולפי הקיים: חדרי רחצה, שירותים, חדר כביסה/שרות ומרפסות) אריחים במידות 60X60 ס"מ, סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן), העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות החקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה R-9 לפחות.
- **ריצוף חדרי רחצה, שירותים, מרפסת שרות ומרפסות שמש:** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. סוג א'. אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן). העומד בדרישות ת"י 2279 ודרישות החקיקה הרלבנטיות ובדרגת התנגדות להחלקה – בחרי הרחצה R-10 לפחות, וברצפת תא מקלחת R-11 לפחות, בשירותים R-9 לפחות.
- במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת מהם היא 60 ס"מ לפחות.
- מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.
- **ריצוף במחסנים:** אריחים מסוג פורצלן במידות ע"י בחירת המוכר.

(4) **חיפוי קירות חדרי רחצה ושירותים:** חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה (פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.

(בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה לבחירת המוכר.)

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 60X30 ס"מ, אריח במידות 50X20 ס"מ ואריח במידות 50X25 ס"מ.

מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

**גובה חיפוי במטבח** 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה.

כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקן הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

גובה חיפוי בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות . מעל החיפוי ועד התקרה : טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטריות .

גובה חיפוי בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 1.5 מ' לפחות. מעל החיפוי : טיח + צבע אקרילי. לצנרת גלויה , אנכית או אופקית בכל חללי הדירה , יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי ( אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר הקירות .

### הערות:

איטום: הקירות , הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים .

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

### הערות:

**הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים, ייתכן הפרש של עד כ-2 ס"מ. ביציאה לרחבה מרוצפת, יתכן סף מוגבה/מונמך (מדרגה) בגובה לפי כל דין.

**חיפוי קירות** - גובה חיפוי הקירות יעשה עד לגובה המצוין בטבלה לפחות או עד גובה "אריחים שלמים" ..

**פרופיל פינות בחיפוי** – יבוצעו פינות מפרופיל אלומיניום או PVC, באם יש פינות קמורות שאורכן פחות מ-60 ס"מ.

**ליטוש/הברקה** - למניעת ספק יודגש כי החברה לא תבצע ליטוש ו/או הברקה של הריצוף בדירה.

**פרגולה, קורה/ות** – (אם תותקן, מובהר כי לא בהכרח תסומן במדויק ו/או בכלל, בתכנית המכר) וככל שתותקן תהיה עשויה מעץ ו/או

בטון ו/או פלדה ו/או

אלומיניום ו/או משולב.

**שיפולים** – (פנלים) מחומר הריצוף, בגובה 7 ס"מ לפחות, למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות למערכות

ואזורים טכניים.

חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).

**מרווחים (פוגות)** – לפי דרישות התקנים לריצוף וחיפוי, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) של 3 מ"מ לפחות.

לריצוף טראצו נדרש מרווח של 1 מ"מ לפחות.

(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, או בסעיף אחר במפרט מכר זה).

### 3.3 ארונות:

#### 3.3.1 ארון מטבח תחתון:

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:

- הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של הכיור, הכנה לכיריים

מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.

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

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

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

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

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

• דלתות הארון תהיינה עשויות מעץ לבוד (סנדוויץ) / MDF / לוחות פוסטפורמינג.

• הארון יכלול יחידת מגירות ברובחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו, המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.

• ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר.

• ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מג'יק קורנר או ש"ע.

- **סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים המפורטים להלן:**

• ציפוי חיצוני: פורמייקה/פוסטפורמינג, ידיות מתכת.

• ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.

- סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך סוגים וגוונים שציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:

• ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות 5 גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון ניטרלי.

• ציפוי פנימי: גוון לבן.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- 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) לרבות ההכנות הנדרשות. לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 3.6: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל.

"א"י"/"חצי אי": בדירות 4.5 חדרים ומעלה, בהתאם לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב 2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("א"י"/"חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון, שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN). החליט הקונה לקבל הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "א"י"/"חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.

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

### (1) מידות: ראה הערה בהמשך;

ארון "בילד אין": לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה.

**משטח עבודה מעל ארון מטבח התחתון:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ 2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. (הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. לא יינתן זיכוי בגין אי ביצוע זה).  
**גוון:** משטח העבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיוצגו ע"י המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי. (לוחות האבן טבעית או פורמירית/אבן קיסר יהיו בהדבקה ולא לוח בודד אחד).

### 3.3.2 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 לפחות 5 מ.א. ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ.א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ 2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN). החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר 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 (מנגנון 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'**

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יטכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

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

### מחיר לזיכוי בעד ארון הרחצה: אין.

#### הערות:

- (1) מדידת אורך כללית של ארונות מטבח: 6 מטר אורך.  
מדידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח, פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.  
אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.  
המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- (2) במקרה של זיכוי עבור ארונות המטבח וביצוע עצמי, על הקונה לקחת בחשבון כי יתכן ובקיר שבגב ארונות המטבח קיימים פתח/גישה לקולטן/ים משותפים. יש לאפשר גישה לפתח/ים אלו לצורך תחזוקה.
- (3) תכנון הארון לצורך התקנה של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון נתונה להחלטת הקונה.  
- החליט הקונה שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.  
- לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).

### 3.4 מיתקנים לתליית כביסה:

#### מיתקן לתליית כביסה

- 3.4.1 מרפסת השרות 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 והאורך המצטבר של חבלי הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100, עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.
- 3.4.2 **לדירת הגן/גג:** אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת 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.  
במצב זה מרפסת השירות תכלול בנוסף לדלת היציאה לתליית כביסה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה.  
בדירת גן הדייר יהיה רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרסולה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.
- 3.4.3 בכל המתקנים החבליים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.
- 3.4.4 **מסתור כביסה/מערכות:** יהיה מחומר עמיד העומד בת"י מס' 5100. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ. בתחתית כל מסתור כביסה 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.
- 3.4.5 ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.3 מ' לפחות.
- הערה: בחלל מסתור הכביסה/מערכות, יתכן ויותקן גם דוד המים החמים ויחידת העיבוי של המזגן/ים, במקרה זה ימוקמו באופן שלא יפריע לתפקוד החללים.

### 3.5 טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ כ ד ק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (מידות בס"מ) ראה גם הערות נוספות בהמשך.

תריסים			חלונות			דלתות			---	
סוג פתיחה(ציר/ כ.ע./נגרר/ כיס/חשמלי/אחר)	חומר שלבים	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/כיס/אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ/ נגרר/ אחר)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת/ אחר)	כמות ומידת הפתח (גובה/ רוחב)	חדר
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	מתכת בטחון	1 כ-210/100	כניסה בדירה
גלילה חשמלי כולל גיבוי ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-210/228	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-210/228	חדר דיור
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-140/115	---	---	---	מטבח
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-140/115	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-140/115	ציר רגילה	עץ	1 כ-90/210	חדר שינה 1 הורים
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-140/115	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-140/115	ציר רגילה	עץ	1 כ-90/210	חדר שינה 2
גלילה ידני	אלומ'	אלומ'	1 כ-140/115	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-140/115	ציר רגילה	עץ	1 כ-90/210	חדר שינה 4
נגרר לכיס	אלומ'	אלומ'	1 כ-100/100	ציר רגילה או כ.ע.כ לפי הנחיות הג"א	אלומ' מזוגג	1 כ-100/100	ציר (רגילה). פתיחה חוץ	פלדה לפי הג"א	1 כ-80/200	ממ"ד (משמש כחדר שינה 3)
כנף אחת או שתיים, פלדה נגד גז, הדף ורסיסים, הנגררת/ים לכיס. או ציר רגילה לפי הנחיות הג"א.			---	---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-60/90	ציר רגילה	עץ +צוהר/צו-אור	1 כ-90/210	ח. רחצה הורים
---	---	---	---	נטוי (קיפ)	אלומ' מזוגג	1 כ-50/60	ציר רגילה	עץ +צוהר/צו-אור	1 כ-90/210	ח. רחצה (כללי)
---	---	---	---	---	אורזור מכני	---	ציר רגילה	עץ +צוהר/צו-אור	1 כ-90/210	שירותי אורחים
---	---	---	---	נגרר כ.ע.כ	אלומ' מזוגג	1 כ-160/110	ציר רגילה	---	1 כ-90/210	מרפסת שרות
---	---	---	---	---	---	---	ציר רגילה	עץ / פח לפי החלטת החברה	1 כ-70/205	מחסן דירתי צמוד (ככל שהוצמד)

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ כ ד ק

### הערות לטבלה ואחרות:

- א. **ביאורי מילים:** אלומ' = אלומיניום, ציר רגילה = סוג פתיחה (רגילה), קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), סב נטוי (דרייקיפ) = רגילה + משתפלת, נגרר/ נגרר כ.ע.כ = כנף נגררת על כנף ו/או לתוך גומחה (כיס) בקיר, גיליוטינה = כנף אחת בתנועה אנכית על כנף קבועה, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה, באמצעות רצועה (ידי) ו/או חשמלי.
- ב. **דלתות/חלונות,** משותפים לשני חדרים יכולות להופיע בתיאור של אחד מחדרים בטבלה ובלבד שהכמות הכללית בדירה תתאים לסה"כ הדלתות/חלונות המצוינים בטבלה.
- ג. **דלת הכניסה לדירת המגורים** – תהיה בהתאם למפורט להלן: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת לתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר בטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית /טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון מעצור דלת ומספק דירה. משקוף בניה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **גמר וגוון:** דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון לפי לבחירת המוכר.
- ד. **דלת יציאה לגינה** – (באם קיימת בדירה), תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה כנגד פריצה", בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
  - (א). סורג לפתיחה שמתקיימת בו דרישות ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים.
  - (ב). 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).
  - (ג). מנעול בטחון בעל בריחים המופעלים על ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
  - (ד). תריס גלילה חשמלי.
- ה. **דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:** דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה (לפי הקיים בדירה) תהיינה דלתות לבדודות 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 ו/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) מצופה ב-3 צדדים.
- לפחות. כנף הדלת לרבות לוחות והדבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. **גמר הדלתות: יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש. מנעול וידיות:** הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים. **משקוף הדלת:** יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה, המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים. בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס/פנוי" וצורה/צו-אור בכנף הדלת. **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.
- ו. **חלונות** (למעט בממ"ד): חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג שקוף כפול (Double Glazing), רגיל/בטיחותי לפי דרישות התקן, המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של 6 מ"מ), החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן. **חלון הממ"ד:** יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכנית. **חלון חדר הדיור:** יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- ז. **רשתות:** אין, בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.
- ח. **תריסים:** פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות (הכל לפי הקיים בתיאור הדירה) יהיו בעלי תריסים. בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן), עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן. בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- ט. **אוויר לאוויר החוץ:** בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאוויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יבוצע צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר החוץ לרבות רפפת כיסוי.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- מסגרות החלונות והתריסים עשויים אלומיניום. דגם הפרופיל, גוון, עפ"י תכנון האדריכל ו/או יועץ האלומיניום. יתכן פתחים המשולבים בזיגוג קבוע המשמש כמעקה/מחסום, ו/או קירות מסך.
- בחדרי רחצה ושירותים (באם יש חלונות), תותקן זכוכית בטיחותית שקופה או עמומה ("חלב").
- דלת כניסה לדירה בקומת היציאה מהבניין: לפי הנחיות רשות הכבאות, בכניסה לדירות בקומת קרקע יתכן ויותקנו דלתות בטחון/אש.
- פתח חילוץ: בחלון ממ"ד/או חלון בדירה המוכרז כפתח חילוץ קומתי (בחרום אמור לשמש את כלל הדיירים בקומה), אין לקבוע סורג קבוע. בנוסף, בפתח שיוכרז ע"י הרשויות המוסמכות כ"פתח חילוץ" יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון/תריס, לרבות סוג הפתיחה וכיון הפתיחה.
- לפי דרישות פיקוד העורף: דלת כניסה למרחב מוגן הינה דלת פלדה אטומה, הנפתחת/נגררת, חיצונית. סף הדלת וריצוף הממ"ד גבוהים כ- 2 ס"מ מעל מפלס הדירה. חלון פלדה כנף אחת או שתיים, הנגררות לכיס. חלון אלומיניום + זיגוג וכן פתחי אוורור מעוגלים בקוטרים שונים, חסומים בדיסקאות פלדה (פלנצ'), וניתנים לפרוק. התקנת מערכת סינון אויר (לפי הנחיות פיקוד העורף), ע"ג הקיר וליד פתח האוורור תיצור הפרעה מקומית. מידות המערכת לפי מידות היצרן. (תקנות הג"א מאי 2010). יודגש שבאם ספק ע"י החברה מתקן הסינון, הרי שתקינתו והתקנתו 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. למניעת ספק יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין המצוין בתוכניות המכר ו/או במפרט המכר לבין הביצוע בפועל יגבר הביצוע בפועל התואם הנחיות מעודכנות של פיקוד העורף.
- מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות בניה משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "נטו", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים כגון: מלבנים סמויים ו/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.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה - ראה גם הערות לאחר טבלה זו.

3.6

מיתקן	מיקום		מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר
	מידות (בס"מ)	מיקום						
כיור מטבח (בוודד/כפולה)	מידות (בס"מ)	ראה הערה (א)	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	---	---	---	---	---	---
כיור רחצה	מידות (בס"מ)	---	---	---	משולב בארון	משולב בארון	---	---
	סוג	---	---	---	ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---
	זיכוי	---	---	---	אין	אין	---	---
כיור נטילת ידיים (ב')	מידות (בס"מ)	ראה הערה ב'	---	---	---	---	---	---
	סוג	א'	---	---	---	---	---	ל---
	זיכוי	---	---	---	---	---	---	---
אסלה וארגז שטיפה (ב')	מידות (בס"מ)	ראה הערה (ב)	---	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	א'	---	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	אין	אין	אין	---	---
אמבט/ מקלחת (ב')	מידות (בס"מ)	---	---	---	מקלחת) ראה הערה (ב)	0 (אמבטיה) ראה הערה (ב)	---	---
	סוג	---	---	---	ריצוף משופע (מקלחת)	א' (אמבטיה אקרילית)	---	---
	זיכוי	---	---	---	---	אין	---	---
סוללה למים קרים / חמים לכיור, מהמשטח (ג) (ד)	דגם	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	א'	א'	א'	א'	א'	---	---
	זיכוי	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
סוללה למקלחת למים קרים וחמים (ה)	דגם	---	---	---	ראה הערה (ג)	ראה הערה (ג)	---	---
	סוג	---	---	---	א'	א'	---	---
	זיכוי	---	---	---	ראה נספח ג'	ראה נספח ג'	---	---
חיבור מים (קרים) למכונת כביסה חיבור לניקוז והזנת חשמל (ר)		---	---	---	---	---	יש	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום / מיתקן	מטבח	שירותי אורחים	חדר רחצה הורים (מקלחת)	חדר רחצה כללי (אמבטיה)	מרפסת שירות	אחר
פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש כביסה <sup>(1)</sup> , כולל הזנת חשמל, תריס הגנה ומשקולת סגירה	---	---	---	---	יש	---
הכנה חיבור למים וניקוז, מדיח כלים <sup>(2)</sup> (ההכנה משולבת בניקוז כיוור המטבח)	יש	---	---	---	---	---
נק' מים למקרר (ברז ניל)	אין	---	---	---	---	---
נקודת גז לבישול <sup>(3)</sup> (הכנה)	1	---	---	---	---	---
נקודת גז לחימום מים <sup>(4)</sup> (הכנה)	---	---	---	---	---	---

הערות לטבלה ואחרות:

(הקיים בפועל רק באם צוין בטבלה, או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

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

(א) **כיוור מטבח:** במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס כפול שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה). המוכר יציג לבחירת הקונה :- דגמים של קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה (לפחות דגם אחד מכל חומר) דגמים של קערה כפולה במידות 80/46 ס"מ. מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר). סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.

**כיוור נטילת ידיים ( באם נדרש בהנחיות משהב"ש ) :** חרס במידות 25/40 ס"מ.

(ב) **אסלה:** אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונבלוק). לבחירת המוכר באם האסלה תהיה תלויה או מונחת. **מיכל הדחה חרס דו כמותי** (בעל קיבולת הדחה קצרה של 3 ליטר וארוכה של 6 ליטר). האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. **מושב האסלה:** כבד בעל צירי נירוסטה העמוד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי. **גובה הפנים העליונים של האסלה** יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה).

**דגם:** על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות. לפחות אחת מהן תוצרת הארץ, ככל שישנה. **אמבטיה:** האמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ המוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם לכל דין. במידות 170/70 ס"מ. **מקלחת:** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטח 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 אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף).

**כיוור/י רחצה (אינטגרלי):** משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיוור שמידותיו 25X45 ס"מ. **כיוור נטילת ידיים:** חרס, במידות לפי בחירת המוכרת.

(ג) **כל הסוללות למים חמים וקרים** יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/קרים בעזרת ידית אחת) (ויכלול "חסכמים", על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347. **בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח** יותקנו ברזים מדגמים מיקס – פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור, ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

- **ברז נטילת ידיים (באם נדרש בהנחיות משהב"ש):** דגם מערבל מיקסר, בציפוי כרום ניקל.
- **בתא המקלחת:** תותקן סוללה למים חמים קרים רב – דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף, או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.
- **באמבטיה:** תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- (ד) **התקנת כיורים וארגז/שטיפת אסלה כוללת:** חיבור לביוב, וברזי ניל (ככל שידרש).
- (ה) **גון הקבועות:** לבן.

- (i) **הכנת חיבור למכונת כביסה: כוללת:** נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל. **הכנה למייבש כביסה:** הזנת חשמל, פתח 4" בדופן חיצונית לשרוול פליטת אדים ממייבש הכביסה, כולל תריס הגנה ומשקולת סגירה.
- (ז) **הכנה למדיחי כלים במטבח כוללת:** ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
- (ח)
- (ט) **הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.
- חיבורי מים קרים וחמים:** (כללי). יעשה לכל הכלים הסנטריים, לרבות כיור רחצה וכיור נטילת ידיים. באסלות מים קרים בלבד.
- (י) **מים קרים:** קרי מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.
- (יא) **נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור. מערבבל (מיקסר) = יוסות מים לקרים/חמים, בעזרת ידית אחת. רב-דרך (אינטרפוז) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.**

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, ביקורת או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. יתכן מתזי כיובי, (מיקום וכמות, עפ"י דרישות כיובי אש). 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. בידוד קולטני ביוב בכפוף לת"י 1004 חלק 4 והנחיות יועץ האקוסטיקה. **הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיובי, (ככל שידרש), יחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, בנוסף, יש לקחת בחשבון כי לפי הת"י, והנחיות מהנדס האינסטלציה בקולטנים העוברים לגובה הבניין יתכן וידרשו פתחי ביקורת, ולכן בדירות בהם יידרש ביצוע פתחי ביקורת אלו, אין לחסום אותם ויש לאפשר גישה לצרכי תחזוקה.**

3.6.2 **חימום מים:** מערכת הספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תכנ בנייה) (תברואה), תש"פ – 2019, ולהוראות כל דין.

3.6.2.3

3.6.2.1 **במערכת אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה לפחות בהתאם לקבוע בתקנות (בדירות 4 חדרים ויותר - 150 ליטרים); במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנו עזר חשמלי והתקן קוצה זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת").**

3.6.2.2 **מיכל הלחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה הקומתית או על גג המבנה.**

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

3.6.4 **ברז "דלי":** יש. (ביציאה למרפסת שמש/ביציאה לחצר – ברז אחד לדירה).

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש (מיקום לפי החלטת החברה).

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת, פקסגול, PPR, S.P, דלוחין; פלסטי, שפכים: פלסטי.

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

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה:** יש.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מיכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ ב ד ק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (ראה הערות לאחר טבלה זו) 3.7

מחיר זיכוי לנקודות מאור , בית תקע ונקודות טלפון, ראה נספח ג' .

מיקום	מקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע, IP44 כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נק' טלויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון. סה"כ 3 נקודות	הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	1	---	---	---	- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או מבואה) - ארון תקשורת/טלפון/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו.
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	---	1	1	תוכנן תריס חשמלי – תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס (תריס זה נרשם גם במרפסת שמש / רחבה מרוצפת בהמשך הטבלה)
פרחזור	1	1	---	---	---	בפרחזור באורך מעל 3 מ' או בפרחזור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	4	4	---	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח העבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה 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
חדרי שינה	1	3	---	1	1	---
חדר / רחצה (אמבטיה או מקלחת)	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	---	1 בית תקע לתנור חימום	---	- בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר הרחצה. - דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר אמבטיה.
שירותי אורחים	1	---	---	---	---	בהעדר חלון הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנדרש.
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים	---	---	2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש	---	---

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נ ב ד ק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע מעגל מאור משותף	בית תקע, IP44 כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	מק' טלויזיה, מק' תקשורת, מק' טלפון, סה"כ 3 נקודות	הערות
מרפסת שמש	2 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 ( בדרגת הגנה IP44)	---	---	---	תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני. במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטח 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 אחת 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו' ). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת.
מחסן (באם קיים וככל שהוצמד)	1	1	---	---	---	במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן המשותף. 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 של מתקנים.
מסתור כביסה	---	---	---	1 (פקט) הכנה למזגן	---	---

## הערות לטבלה ואחרות

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית, לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת יעודי לקומה.

- (א) **בית תקע כוח במעגל משותף** = הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף ( לכל היותר שני בתי תקע ), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup>, 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 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל באמצעות מע"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ג) **בית תקע לתנור חימום באמבטיה** = בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ<sup>2</sup> 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 מ"מ<sup>2</sup>, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח החשמל באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.
- (ה) **בית תקע במעגל מאור משותף** = הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב –נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 מ"מ<sup>2</sup> 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 IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- (ז) **נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון** = 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת –בין מחשבים, נקודת טלויזיה –חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל 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, (אביזר דמוי קונוס להסתרת החיבור לתקרה), בית נורה ונורה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

(ט) 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.

- 3.7.1 חדר מדרגות/ מבואה קומתית: בכל קומה: נקודות מאור: יש. גופי מאור: יש. לחצני הדלקת אור: יש.  
לחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואה קומתית או חדר המדרגות (באם אין מבואה): יש. שעון שבת (משותף): אין.
- 3.7.2 טלפון חוץ: נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.
- 3.7.3 פעמון: סוג: לחצן. צליל: זמזם.
- 3.7.4 אביזרי הדלקה/שקע: סוג: כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 לוח חשמל דירתי (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד) ולוח תקשורת דירתי (כולל שקע רגיל), בתוך הדירה: יש. מיקום: לפי תכנון מהנדס החשמל. מפסקי פחת: יש. שעון שבת דירתי: אין.
- 3.7.6 נקודת חשמל לדוד מים, שמש/חשמלי: יש. כולל קוצב זמן.
- 3.7.7 גודל חיבור דירתי: תלת פאזי: 3 x 25 אמפר.
- 3.7.8 מערכת אינטרקום: יש, מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין). מיקום: יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרדת): אין.
- 3.7.10 הכנה לקליטת שידורי טלוויזיה: הכנה לחיבור לכבלים לקליטת טלוויזיה רב ערוצית (ללא ממיר וללא חיבור בפועל אשר ישולם ע"י הקונה ישירות לחברת הטלוויזיה הרב- ערוצית אשר תספק שרות זה). לחילופין אנטנת צלחת מרכזית לבניין או למספר בנינים לקליטת שידורי חובה ל-TV ורדיו (ללא ממיר דירתי אשר יירכש ע"י הקונה מספק שרות זה).
- 3.7.11 מיתקנים אחרים (ללא כפילות מהנחיות אלו):  
בארון התקשורת הדירתי יותקנו 2 בתי תקע לחשמל, לכל הפחות.  
- בארון התקשורת ובחדר הדיור יותקנו בתי תקע אופטיים עם מחבר מסוג LC/APD לפי דרישות ת"י 11801-1.  
- בכל חדר מגורים בדירה יותקנו בצמוד ועל אותו קיר 2 תיבות להתקנת אבזרי תקשורת שיותקנו בהן:  
א. בית תקע המכיל שני שקעי תקשורת: לשרות פס רחב, ושקע לשירות טלפוניה.  
ב. בית תקע בהתאם לת"י 1149 לאותות רדיו, טלוויזיה ולוויין.  
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.  
- מערכת ניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי, המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.  
המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (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/במבואה הכניסה במקום נגיש וגובה 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].  
- תריס/ים חשמלי/ים. כולל נקודת חשמל להפעלת התריס/ים, לרבות באם מנגנון פתיחה ידני. ראה גם בטבלת פתחים סעיף 3.5.

4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

### 4.1 מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי: אין; הכנה בלבד.

בדירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות):

1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
2. 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 בימן המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד אמפר 25X3, 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.
3. התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עש למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסימת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה/המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י המפרט המחייב (בשיטת מחיר מופחת של משרד הבינוי והשיכון מהדורה 1), הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

### 5. בנוסף להכנה למערכת מזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:

- א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות למערכת מיזוג מיני מרכזית כאמור, מערכת 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 2 לעיל) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
  - שקע כוח מעגל נפרד בקער קירבת מוצא ה"צמה" (16X1 אמפר).
  - 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.

### 4.2 מזגן מפוצל: אין. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית

אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצלים ו/או הכנה ליחידת מיני מרכזי נוספת ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.

**למרחב המוגן הדירתי** תבוצענה הכנות להתקנת מזגן עילי/מפוצל בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתן ישראלי 994 חלק 5, לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אביזרי 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.

### 4.3 מיזוג אוויר דירתי הניזון ממערכת מרכזית בבניין: אין.

### 4.4 מערכת הסקה: אין.

### 4.5 תנור חימום הפועל בחשמל: אין. בחדרי מקלחת ואמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.

### 4.7 קונבקטורים חשמליים: אין.

### 4.8 מערכת חימום תת רצפתי: אין.

### 4.9 מיתקנים אחרים: אין.

### 5. \*סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן:

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

5.1 מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות. במחסן (באם קיים נרכש): ככל שיידרש על ידי רשות הכבאות.

5.2 גלאי עשן: ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות.

5.3 מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד): יש.

### 6. עבודות פיתוח ושונות:

6.1 חניה

6.1.1 סך הכל מקומות חניה לכל הבניינים: לפי היתר הבניה. כולם: בתחום המגרש/ים;

חניות במקום אחר (לפרט): אין.

6.1.2 חניה לנכים (פרטית/משותפת): יש, מספר חניות: לפי היתר הבניה מיקום: כמצוין בתוכנית המכר.

חנייה לנכים כמסומן בתכנית המגרש/סביבה/פיתוח ובנספח החניה להיתר, תימכר לרוכש דירה נכה (עם הצגת תג נכה רשמי מטעם משרד התחבורה), ובהעדר רוכש נכה, בין כלל דירי הבית וגם לדירי שאינו נכה.

6.1.3 גמר רצפת חניה לא מקורה: בטון/ אבנים משתלבות לפי היתר הבניה. מערכת תאורה: יש. מערכת הכוללת גופי תאורה

מבוססי LED המתאימים לדרישות

6.1.4 גישה לחניה מהכביש: יש.

6.1.5 מספר חניות לדירה: אחת לפחות. מיקום: לפי סימון בתכנית המכר.

6.1.6 מחסום בכניסה לחניה: אין.

6.2 פיתוח המגרש

6.2.1 רחבת כניסה חיצונית: בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית

תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין]. ומואר בעל גיבון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.

לחילופין יוקצה במקום אחר במגרש שטח חלופי ורוצף של לפחות 20 מ"ר, משותף מפותח ומואר לשימוש הדיירים.

6.2.2 שבילים/מדרגות: חומר גמר: בטון/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית.

6.2.3 משטחים מרוצפים: יש. חומר גמר: אבנים משתלבות/ אבן טבעית.

6.2.4 חצר משותפת: יש (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחיה: יש. (על פי תוכנית אדריכל הפיתוח) גיבון חסכוני במים בהתאם

להנחיות משרד החקלאות.

6.2.5 מערכת השקיה במגרש כולל ראש מערכת ממוחשב: יש.

6.2.6 חצר, צמודה לדירות הגן: יש; יציאה לחצר מחדר: לפי תוכנית המכר (חצר, מעל תקרה כולה/חלקה) הכוונה לשטח

לא מגובן וללא מערכת השקיה. יציאה ראשית לחצר לא תעשה מחדר/אזור שרות, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.

בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, גג מסחרי, או מרתף, יותקן גיבון במשטחי מצע מנותק. עומק

המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון האדריכל הנוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה עומק

המצע לא יפחת מ-40 ס"מ.

6.2.7 פירוט מערכות משותפות, בחצר הצמודה לדירות גן: יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזבים, צנרת, שוחות וכו'),

חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכנית המכר).

6.2.8 משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירות גן: יש. בכל יציאה ראשית לחצר יותקן משטח מרוצף בשטח לא פחות מ-7 מ"ר. מידת

המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'. ככל שיש יציאה נוספת לחצר הפרטית יהיה משטח מרוצף בעומק מינימלי של

1.20 מ' ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.

6.2.9 גדר בחזית/ות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישת הרשויות.

בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

6.2.10 קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה בחלקה): אין.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

אשרד בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

### 6.3 דירוג אנרגטי

6.3.1 \*האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי))

ככל שתידרש החברה ע"י רשות מוסמכת, לבצע דירוג אנרגטי לדירה, יבוצע דירוג שלא יפחת מהדרגה הנדרשת לפי דין.

6.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למסור לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי

כאמור בתקנה 2(א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט.

#### \*מתוך התקנות:

**דירוג אנרגטי** – הדירוג של יחידת הדיור במדרג האנרגטי לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלומה, המבטא את רמת התכנון של רכיבי מעטפת יחידת הדיור כפי שנקבעו בתקן.

**תקן** – תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 "דירוג מבנים לפי צריכת האנרגיה – בנייני מגורים".

**הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור** – 2(א)(2) הדירוג האנרגטי יוצג באמצעות תווית דירוג אנרגטי.

### 7. מערכות משותפות

#### 7.1 מערכת גז:

7.1.1 **הכנה לאספקת גז:** סידור מרכזי באמצעות צובר/י גז תת-קרקעי/ים 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 צובר/י 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 בחדר מדרגות:** ככל שיידרש ע"י רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן במבואות/פרוזדורים:** ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** ככל שיידרש ע"י דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.4 **עמדות כיבוי לרבות ארגזי כיבוי ותכולתן:** יש. לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

7.2.5 **גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י 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 **אורור מאלץ בחניונים:** אין.

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית (להזנת הדירות):** אין.

7.5 **מערכת מיזוג אוויר בחדרים לשימוש הדיירים:** אין.

7.6 **תיבות דואר:** לכל דירה, 1 לוועד הבית, 1 לדואר שגוי. **מיקום:** תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.

#### 7.7 מיתקנים אחרים:

מערכות סניקה ומשאבות מים, מאגר מים, מערכות תאורה (בחלקים משותפים), **מיקום וכמות:** לפי תוכנית המתכננים והיועצים.

### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

8.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש; **מונה מים ראשי לבית:** יש; **מונה מים נפרד לחצר:** לפי הנחיות הרשות המקומית.

8.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש.

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

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

8.5 **חיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה/אינטרנט):** אין. הכנה בלבד (ראה גם סעיף 3.7.10).

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

- 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 מתקן/ים לאצירת אשפה: יש. מכלים טמונים, לפי היתר הבניה.  
פינוי אשפה: ע"י הרשות המקומית.

### 9. רכוש משותף

#### 9.1 תיאור הרכוש המשותף:

- 9.1.1 מקומות חניה משותפים: באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.
- 9.1.2 קומה מפולשת חלקית (קומת כניסה ועמודים, פתוחה חלקית): אין.
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות: לפי החלטת החברה.
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש.
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית: יש.
- 9.1.6 חדר/י מדרגות (מספר): 1 (בכל בניין).
- 9.1.7 פיר מעלית: יש; מעליות: יש; מספר מעליות: 2 (בכל בניין).
- 9.1.8 גג משותף: לפחות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג: יש.
- 9.1.9 ממ"ק/ מקלט: אין. יש מרחבים מוגנים דירתיים- ממ"דים.
- 9.1.10 חדר דודים משותף: אין.
- 9.1.11 מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון: מערכות סולאריות, וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12 חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש. שטח ללא גיבון: יש.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: חדרי מערכות לרבות תקשורת וחדרים טכניים, מרכז מחזור אשפה ומתקני אשפה וכמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

#### 9.2 חלקים (באם קיימים) שאין להוציאם מהרכוש המשותף:

- 9.2.1 חדר/י מדרגות, (מילוט).
- 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 לחדרים טכניים (משותפים).
- 9.2.9 חלק גג – התפוס על ידי מיתקנים משותפים על הגג.
- 9.2.10 מעליות.
- 9.2.11 ממ"ק/ מקלט. (אין- יש מרחבים מוגנים בדירות).
- 9.2.12 חלק אחר: קומות חניון למעט חניות פרטיות, חדרים טכניים וחלקים ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

#### 9.3 בית משותף

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד – 1974 (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;

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.

### 9.4 שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:

בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישת הרשויות.

### 9.5 סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:

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

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

בהתאם להוראות הסכם המכר ו/או בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנון הבית המשותף. אף טרם רישומו בלשכת רישום המקרקעין.

### 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.
- ה.

### נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' הערות כלליות.

נספח ג' טבלת זיכויים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

### נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

- 10.1 תוכניות אלו יוצרו 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.
- 10.2 בעת מסירת הדירה ינתנו 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 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.

### לפי הנחיות משהב"ש, להלן תוכניות נוספות שיש למסורם לרוכש, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה.

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן, תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש לפי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למייר דירתי.

- א. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתיית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג מעגלים, הכנות למיניקה לרבות למערכות אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- ב. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתיית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- ג. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג אוויר המתוכננת לדירה בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים (באם מתוכנן), הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא סימונים.

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

# מותנה בהיתר בניה

## יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוסי תכנון

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

#### הערות כלליות למבנה ולדירה

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, אם יש כזה.
2. מיתקן לאנטנת תק' (מס' 3) תש"ע-2010.
- 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).
3. 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. במקומות בהן עוברות מערכות כגון מים, ניקוז, חשמל/תקשורת, מיזוג אוויר וכו', הן עלולות לשנות את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
5. 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 וכללי המקצוע.
6. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. בחיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
7. למניעת ספץ 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 במיתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
8. חל איסור חמור לאחסן במחסנים דירתיים חומרים הפולטים ריחות חריפים או רעילים, באריזות פתוחות או סגורות.
9. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה אך שטחם לא יפחת מן הקבוע במפרט.
11. באם יוספקו ויותקנו מערכות מיזוג האוויר ע"י הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם עומדת בדרישות התקנות לרעשים ומפגעים.
12. 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 מבטון האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
13. ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים.
14. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
15. במקרה של סתירה בין הוראות מפרט המכר להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20), תגברנה הוראות המכר, בכפוף לכלל דין.
16. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכר (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל- תגברנה ההוראות

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'

אשר בקרה בע"מ  
09.03.2026  
נבדק

# מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בהתאם לדרישות הרשויות ואילוטי תכנון

## נספח ג' – ריכוז טבלת זיכויים

### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים בהוראות המכרז בשיטת מחיר מופחת מהדורה 1, 25.10.20. של משרד הבינוי והשיכון.
2. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

### מקרא:

- יח' - יחידה.
- מ"א - מטר אורך.

נושא	תכולה	ערך כללי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך המשטח, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה	1,600 ש"ח לכל מטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת (לפי הקיים בפועל הדירה). מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ש"ח ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כוח)	125 ש"ח ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, (חובה לבצע משקוף בפתח).	750 ש"ח ליחידה

חתימת המוכר

חתימת הקונה

נספחים א', ב', ג', ד'