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

מפרט מכר

לפי צו המכר (דירות) התשל"ג – 1974

(כולל תיקונים שונים לרבות, תיקון התשפ"ב – 2022 בענין הצגת דירוג אנרגטי לדירות מגורים)

כולל הבהרות והתאמות הנכונים למבנה ולדירה.

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

אשד בקרה בע"מ
- נ ב ד ק -
חתימה :
תאריך : 18.05.2026
בדיקה זו נעשונה כלפי ועבור משרד הבינוי והשיכון בלבד
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מהוראות כל דין ו/או המכרז
ובכל מקרה התנ[illegible]ם הקבועים במכרז הם המחייבים

מחיר מטרה

מהדורה מס' 4.1

שם האתר:	עמנואל מתחם 138				
דירה מדגם:	R-U35				
דירה מס':	4				
קומה:	1				
בניין מדגם:	☐ AU5	☐ AU4	☐ AU3M	☐ AU3	☐ AU1
בניין מס':	2				
מגרש:	☐ 130	☐ 1289	☐ 127	☐ 1256	☐ 124

<u>ארשין הנדסה בע"מ</u>

תאריך : 20/05/2026

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

"מפרט מכר"

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד- 1974

((תיקון התשס"ח – 2008, תיקון התשע"ה-2015 ותיקון התשפ"ב – 2022)
כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה

נספח לחוזה

בין : ארשין הנדסה בע"מ , ח.פ: 516392362 ; (להלן **"המוכר/ת"** או **"החברה"**)

לבין: _____ **ת"ז** _____

_____ **ת"ז** _____ (להלן **הרוכש/ים** או **הקונה/ים**)

מתאריך: _____

א. פרטי זיהוי:

1. **יישוב**: עמנואל **רחוב:** _____ **בית מס'** : _____ ;
   1.1 **גוש מס'** : 69487 **חלקה/חלקות מס'**:_____ **מגרש/ים:**_____ ;
   1.2 **התוכנית/ות החלה/ות במקום:** 120/9, 120/6 ;
2. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בעל זכות החכירה ארשין הנדסה בע"מ
   הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה
   2.1 **שם המחכיר** : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש, בעל זכות החכירה ארשין הנדסה בע"מ
   2.2 **תקופה החכירה**: 98 שנים. תחילת תקופת החכירה: 30/03/2022 עד 29.03.2120 ;

3. **דירה מס':** _____ **קומה:** _____ **דירה מדגם:** _____ **בניין מס':** _____ **בניין מדגם:** _____ **מגרש:** _____ ;

4. **בדירה:** להלן תיאור חלק מהדירה/ות בבניין:
   בבניין AU4 דירת 5 חדרים מס' 4: כניסה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדור/ים, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד, המשמש גם כחדר שינה), 2 חדרי שינה, חדר שינה הורים, חדר רחצה כללי (אמבטיה), חדר רחצה הורים (מקלחת), בית שימוש נפרד (ש.אורחים), מרפסת שירות, מרפסת שמש (דיור) ;

5. **שטח הדירה**
   שטח הדירה הוא: _____ מ"ר ;
   המחושב לפי כללים אלה:

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

(1) **"קיר חוץ"** – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או 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 ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

6.1 **מרפס/ות שמש בשטח(1) (ככל שקיים כמסומן בתוכנית המכר):** _____ מ"ר **מתוכה/ן מרפס/ות שמש מקורה/ות** [קירוי הכוונה למשטח מלא דמוי תקרה (לא פרגולה) הנמצא קומה אחת מעל בלבד], **בשטח:** _____ מ"ר;

6.2 **חניה לא מקורה:** יש /אין **מס':** _____ (יש לצרף תוכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת);

6.3 **מחסן:** אין;

6.4 **מרתף דירתי[3]:** אין;

6.5 **גג מוצמד לדירה:** אין;

6.6 **בדירות גן: חצר[4] מוצמדת לדירה (ככל שקיים כמסומן בתוכנית המכר): בשטח:** _____ מ"ר; (ראה תוכנית 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: כמסומן בתוכנית המכר. (יתכן ומפלס רצפת המסתור (ככל שקיימת רצפה למסתור) תהיה נמוכה ממפלס רצפת הדירה). למעט בניין AU1 דירה מס' 6: אין מסתור כביסה.
הערה: ייתכן ובמסתור הכביסה תעבור צנרת ו/או יהיו מערכות אשר ישמשו את הדירה ו/או דירות אחרות בבניין.

הערות לחישובי השטחים:

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

7. **סטיות קבילות:**

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

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

(ב) סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

8. **שם עורך הבקשה להיתר** (להלן "**האדריכל**"): לארי שטרנשיין

טלפון: 02-5792044 **פקס:** 077-4512520 **כתובת:** ת.ד 309 הר אדר 90836

דוא"ל: larry@ls-arch.co.il

9. **שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "**המהנדס**"): קוזניצוב משה

טלפון: 02-5384620 **פקס:** 02-5001867 **כתובת:** המרפא 5 ירושלים

דוא"ל: kuzni.m@gmail.com

_____ _____

חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

ב. <u>תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה</u>

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

1. **תיאור הבניין**

1.1 מתחם מגורים המתוכנן במגרשים מס' 124,127,130,1289,1256 הכולל:
מגרש 124: הקמת 3 בנייני מגורים רב משפחתיים הידועים בשם: 1,2,3;
מגרש 1256: הקמת 5 בנייני מגורים רב משפחתיים הידועים בשם: 4,5,6,7,8;
מגרש 127: הקמת 3 בנייני מגורים רב משפחתיים הידועים בשם: 9,10,11;
מגרש 1289: הקמת 6 בנייני מגורים רב משפחתיים הידועים בשם: 12,13,14,15,16,17;
מגרש 130: הקמת 2 בנייני מגורים רב משפחתיים הידועים בשם: 18,19;
הבניינים ייבנו במקביל או בשלבים לפי החלטת החברה;

<u>להלן פירוט דגמי הבניינים:</u>
בניינים מדגם AU1: בניינים מס' 9,10;
בניינים מדגם AU3: בניינים מס' 5,6,11;
בניינים מדגם AU3M: בניינים מס' 4,13;
בניינים מדגם AU4: בניינים מס' 1,2,3,7,8,12,14,15,16,19;
בניינים מדגם AU5: בניינים מס' 17,18;

1.2 **בבניין:**
בבניין מדגם AU1: 6 דירות למגורים בכל בניין; בבניין אין דירות שלא למגורים;
בבניין מדגם AU3: 6 דירות למגורים בכל בניין; בבניין אין דירות שלא למגורים;
בבניין מדגם AU3M: 6 דירות למגורים בכל בניין; בבניין אין דירות שלא למגורים;
בבניין מדגם AU4: 8 דירות למגורים בכל בניין; בבניין אין דירות שלא למגורים;
בבניין מדגם AU5: 8 דירות למגורים בכל בניין; בבניין אין דירות שלא למגורים;

(*) לפי חוק מכר (דירות) התשל"ג - 1973 סעיף 1 "הגדרות" נאמר, "דירה"- חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק, או לכל צורך אחר.

1.3 **טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה** (האמור כפוף להסכם המכר):

1.4 **בניין מדגם AU1**:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה ("לובי"), פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2 (דירות דופלקס)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	3		מגורים, מבואה קומתית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין כניסה לדירות במפלס זה
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	4	---	---	---

_____ _____
חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
סך הכל קומות בבניין	4 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			

בניין מדגם AU3:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה ("לובי"), פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2 (דירות דופלקס)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	3		מגורים, מבואה קומתית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין כניסה לדירות במפלס זה
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	4	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	4 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			

בניין מדגם AU3M:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה ("לובי"), פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2 (דירות דופלקס)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	3		מגורים, מבואה קומתית, חדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין כניסה לדירות במפלס זה

_____ חתימת הקונה

_____ חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	4	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	4 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			

בניין מדגם AU4:

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה ("לובי"), פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	3	2 (דירות דופלקס)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	4		מגורים, מבואה קומתית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין כניסה לדירות במפלס זה
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	5	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	5 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			

חתימת הקונה _____

חתימת המוכר _____

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

כינוי או תיאור קומה	קומות מתחת/מעל למפלס כניסה	מספר דירות בקומה	סוג השימוש	הערות
קומת הכניסה לבניין	קרקע	2	מגורים, מבואת כניסה ("לובי"), פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	1	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	2	2	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים	3	2 (דירות דופלקס)	מגורים, מבואה קומתית, פרוזדור/ים, מעלית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
קומת מגורים עליונה	4		מגורים, מבואה קומתית, גרם מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.	אין כניסה לדירות במפלס זה
גג עליון (ראשי)	---	---	מערכות סולאריות, מתקנים ומערכות טכניות (משותפות/ פרטיות), לפי דרישת המתכננים והרשויות.	---
סך הכל קומות למגורים	5	---	---	---
סך הכל קומות בבניין	5 במניין הקומות לא נכלל הגג העליון (הראשי)			

הערות:

(א) ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו בפועל.

(ב) במקרה שיש יותר מכניסה אחת לבניין, יש לציין איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין [כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)].

(ג) החברה זכאית לפי שיקול דעתה או הנחיות המתכננים להוסיף או לבטל מתקנים או ייעודם ואף לשנות מיקומם, או לאפשר מתן שרות באמצעותם גם למבנים סמוכים, לרבות הקצאת חדרים ו/או ארונות ו/או גומחות בהם מערכות אלו מותקנות, אך זכויות הרוכש לא תפגענה.

(ד) מובהר כי שמות הקומות והמספר המתאר את מיקומן עשויים להשתנות, בהתאם לכללים הנהוגים בענף הבניה.

1.1 **חדרי מדרגות משותפים (ראשיים) / גרמי מדרגות ראשיים:**

מספר חדרי המדרגות בבניין:בבניינים מדגם AU1, AU3, AU4, AU5: 1 גרם מדרגות ; **בבניין מדגם AU3M:** 1 חדר מדרגות **איפיון כל חדר / גרם מדרגות:** מקורה ממפלס קומת הקרקע עד מפלס קומת מגורים עליונה ;
חדרי מדרגות נוספים: אין ;

1.2 **מעליות**: יש ; **מספר המעליות**: 1 **מספר התחנות לכל מעלית**: **בבניינים מדגם AU1, AU3, AU3M:** 3 תחנות ; **בבניינים מדגם AU4, AU5 :** 4 תחנות ;

מספר נוסעים לכל מעלית: 6 ; **מהירות מינימאלית (מ'/ש') לכל המעליות:** 1.0 מ/ש ;
הערות:
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 כיוונים)
פתח האור הנקי של דלתות המעליות ל- 8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

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

1.5 **עמדת שומר:** אין ;

2. **חומרי הבניין ועבודות גמר** :

2.1 **שלד הבניין** : לפי תוכניות מהנדס השלד ; **שיטת הבניה:** קונבנציונאלית ;

2.2 **רצפה ותקרה קומתית** : **חומר:** בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים **בידוד אקוסטי** (לפי תקן ישראלי מס' 1004) : **חומר:** לפי החלטת המתכנן **עובי:** לפי קביעת המתכנן.

2.3 **תקרת קומה עליונה** : **חומר:** בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים **עובי:** לפי חישובי המהנדס, **בידוד תרמי:** (לפי תקן ישראלי מס' 1045). **חומר:** לפי החלטת המתכנן. **עובי:** לפי חישובי המתכנן

2.4 **גגות הבניין** : **חומר:** בטון מזויין ו/או תקרת צלעות ו/או בטון מזויין מאלמנטים מתועשים/טרומיים.**עובי:** לפי חישובי המהנדס ;

בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : **חומר:** לפי החלטת המתכנן. **עובי:** לפי חישובי המתכנן.

2.5 **קירות חוץ** : **חומר:** מכלול מתועש, ו/או בטון יצוק באתר מחופה מבחוץ באבן טבעית, ו/או קירות בנויים ו/או חומר קשיח אחר כדוגמת פחי אלומיניום ו/או אלוקבונד ו/או לוחות גבס. (יתכן שילוב מס' שיטות). באם מכלול מתועש, בדופן פנימית של קיר החוץ ובצד הפונה לדירות, בלוקי בטון או לוחות גבס או בלוק תאי. **בידוד תרמי** (לפי תקן ישראלי מס' 1045) : **חומר:** לפי החלטת המתכנן **עובי:** לפי חישובי המתכנן.

2.6 **גימור קירות חוץ** :

2.6.1 **חיפוי /ציפוי עיקרי:** אבן טבעית ו/או אבן מלאכותית ו/או כמפורט בסעיף 2.5 . החיפוי משולב עם חומרים אחרים : פרופיל פלדה ו/או אלומיניום ו/או פח אלומיניום ו/או HPL / ו/או אריחי חיפויי ו/או בטון חשוף ;

2.6.2 **טיח חוץ** (תיאור) : יתכן, בגגות,קירות חוץ, קורות, שטחים מקורים, עמודים וכ'ו.

2.6.3 **חיפוי אחר** (לפרט) : האדריכל יהיה רשאי לשנות סוג, גוון וחלוקת הציפויים בתיאום עם הרשות המקומית.

2.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (בלוקי גבס ו/או איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ ובכל מקרה יעניקו את שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש על פי ת"י 1004 חלק 1. בשיטה : לפי הנחיות היועץ.
קיר הפרדה בין חצרות / מרפסות : **חומר וגובה** : מכל חומר לרבות זכוכית, לפי החלטת האדריכל.

2.8 **חדרי מדרגות ראשיים:**

1.2.1 **קירות מעטפת: חומר:** בטון מזויין ו/או בנוי ו/או משולב. **עובי:** לפי חישובי המהנדס. (מובהר כי בבניינים מדגם AU1, AU3, AU4, AU5 גרם המדרגות אינו סגור) ;

2.8.1 **גימור קירות פנים: חומר:** חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח בגמר צבע אקרילי עד לתקרה. גמר בתקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ' מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.

2.8.2 **מדרגות:** אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

ריצוף משטחים: טראצו ו/או גרניט ו/או לוחות אבן טבעית ו/או אבן מלאכותיות ו/או קרמיקה (רגילה או פורצלן) ו/או בטון צבוע ו/או כדוגמת המדרגות.

2.8.3 **מעקה / מאחז יד:** מתכת ו/או בנוי ו/או משולב לפי החלטת ולפי דרישות ת"י 1142.

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

2.8.4 **עליה לגג:** באמצעות סולם ביתי שלא יסופק על ידי החברה;
הבידוד האקסוטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.9 **מבואה (לובי) קומתית**:

גימור קירות פנים: חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן לפחות עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. **גימור תקרה:** יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או גרניט פורצלן.
פרוזדורים למחסנים, לחדרים טכניים ואחרים: קירות ותקרה: טיח + צבע אקרילי.
כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2.10 **מבואה (לובי) כניסה ראשית**:

2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: חיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

גימור תקרה: יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית **ריצוף:** יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן. שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"

2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש, דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן **מיקום:** בקומת הכניסה, כמפורט בתוכנית המכר. **דלת כניסה / יציאה נוספת לבניין:** אין;

2.11 **דלתות חדר מדרגות:** בבניינים מדגם- AU3, AU4, AU5 : אין; בבניינים מדגם- AU3M, AU1 : דלתות אש, כולל מחזיר שמן.

דלתות חדר/ים טכניים (ככל שיהיו): דלתות פח.

2.12 **דלתות לובי קומתי:** אין;

2.13 **תאורה, בכניסה לבניין, לובי, חדר מדרגות, מבואות קומתיים, חניות, חדר/ים טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש, לפי עיצוב האדריכל והנחיות מהנדס החשמל;

2.14 **דלתות ארונות למערכות: חומר:** פח מכופף צבוע בתנור (בחלקם החיצוני בלבד) בגוון לפי בחירת האדריכל.

2.15 **תאורה במחסנים דירתיים (ככל שיהיו):** אין מחסנים;

2.16 **חיבור חשמל לתאורה ולמערכות אלקטרומכניות משותפות:** יש. הזנה ממערכת החשמל של הרכוש המשותף של הבניין לפי תכנון מהנדס החשמל (יתכנו מערכות משותפות אשר ישרתו הבנין, אך ימוקמו בבנין הסמוך ו/או ימוקמו בבנין הסמוך וישרתו גם את הבנין בכפוף לאישור הרשויות השונות.

2.17 **חניה מקורה**: אין; **גימור חניה לא מקורה:** ראה עבודות פיתוח סעיף 6.1.3.

_____ _____
חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

3.1 **גובה הדירה** :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ- 2.50 מ'

גובה חדרי שרות ופרוזדור : לא פחות מ – 2.05 מ' ;
גובה מחסן דירתי (באם נרכש) : אין ;
גובה חניה מקורה (באם נרכשה) : אין ;

<u>הערה:</u> הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

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

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

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

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות [2]	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	הערות
כניסה (מתחם לא נפרד)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר דיור (מתחם לא נפרד)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מטבח (מתחם לא נפרד)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה [4]
		חיפוי מעל משטח ארון תחתון	ראה [4]	
בית שימוש נפרד (שירותי אורחים)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	חיפוי קירות עד גובה 1.50 מ' לפחות (השלמה לאריח שלם). מעל החיפוי : טיח + צבע אקרילי.
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	
פרוזדור/ים	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר שינה הורים	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה הורים (מקלחת)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה [4]
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	
חדר/י שינה	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
ממ"ד	בטון מזוין לפי הוראות פקע"ר	לפי מפרט פקע"ר	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
חדר רחצה כללי (אמבטיה)	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה [4]
		חיפוי קרמיקה	ראה [4]	
מרפסת שירות	ראה [1]	ראה[2]	ראה [3]	ראה פרוט בהערות בהמשך.
מרפס/ות שמש	ראה [1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו- 2.7. ראה פרוט הערות בהמשך. מעקה : ראה [9].

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

תיאור	חומר קירות[1]	גמר קירות [2]	ריצוף[3] וחיפוי [4] מידות אריחים (בס"מ)	הערות
רחבה מרוצפת	בטון/בלוקי בטון/בלוק תאי או אחר ראה [1]	ראה סעיף 2.6	ראה [3]	חיפוי/ציפוי קיר חיצוני ראה סעיף 2.6 ו-2.7. ראה פרוט הערות בהמשך.
מסתור כביסה / מערכות	ראה [1]	ראה[2]	אין	ראה פרוט בהערות בהמשך ובסעיף 3.4
גרם מדרגות פנימי	ראה [1]	ראה[2]	ראה [5]	מדרגות ומשטחי ביניים ראה פרוט בסעיף [5] ושאר הערות בהמשך.
מחסן דירתי (ככל שהוצמד)	ראה [1]	קירות / תקרה, טיח גימור צבע פוליסיד	ראה [3]	עובי קירות מחסן לפי החלטת האדריכל/המהנדס.

הערות והבהרות לטבלה:
(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות הנ"ל יותקנו בפועל רק אם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם).

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

(2) **גמר קירות ומחיצות:**
א. גמר הקירות בבניה קונבצניונלית יהיה טיח + צע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
ב. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
ג. כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
ד. גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלוונטים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.
הערה: כל צבעי תקרות וקירות הפנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

(3) **ריצוף:**
סוג הריצוף:
א. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla) האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלוונטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
ב. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים-R9 חדרי רחצה R10 רצפת תא מקלחת R11.

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

מידות אריחים לריצוף : יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר :
ריצוף כל הדירה וש.אורחים (למעט אם צוין אחרת): מידות : 80/80 ס"מ ; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ12 דוגמאות/ גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.
אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) ;
אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.
ריצוף בחדרי רחצה, מרפסת/ות שמש, מרפסת שירות: מידות : לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי ; בחירת הרוכש תעשה מאחת מ12 דוגמאות/ גוונים שתציג החברה או הספק שייבחר על ידה (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" ;
למרפסות שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון / דוגמא תואמת לגוון / דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה ;
במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות ;
במרפסת שירות המצורפת למטבח הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח ;
יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

רובה: המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים) פוגות (בין אריחים) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

(4) **חיפוי קירות:**

סוג החיפוי: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלוונטיות. בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.
מידות אריחים לחיפוי: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר ;
גובה החיפוי:
במטבח: גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה ; כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד תקרה ;
בחדר שירותים: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי : טיח + צבע אקרילי ;

לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות.

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.
רובה : המוכר יציג לקונה בחירת בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין האריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.

(5) **מדרגות פנים:** 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 המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

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

(7) **הפרשי מפלסים** – בכניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד ומרפסת שרות, לבין חללים סמוכים עד כ- 2 ס"מ.
ביציאה למרפסות שמש/גג, ביציאה למרפסת/ות שמש, ייתכן סף מוגבה/ מונמך (מדרגה) עד לגובה המותר לפי דין.

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

(8) **שיפולים (פנלים)** - הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

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

3.3 **ארונות**:

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

מבנה הארון:

א. הארון יכלול דלתות ,מגירות ,מדפים ,תושבות לכיור ,חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור , הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה) ,נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה, הכנה למדיח כלים ;

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 עמידת למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.

ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ מעובד (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.

ציפוי ופרזול:

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה/ פוסטפורמינג, ידיות מתכת ;

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה , אחד מהם לבן ואחד מהם גוון בהיר ניטרלי).

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

מידות אורך מזערי של ארון מטבח תחתון:

א. **האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:**

דירות 2.5 חדרים: 3.5 מ"א ;

דירות 3,3.5, ו- 4 חדרים- 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה: 6 מ"א ;

ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיירים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.

ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

משטח עבודה: לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ- 2 ס"מ מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלק 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 יקבע ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.

מידות: לפי ארון המטבח חלק תחתון. **גוון:** משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר ; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

3.3.2 **ארון מטבח עליון, ארון אי/חצי אי, ארון BUILT IN:** רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה

הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון להלן:

חלופה א': 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון עליון (גובה מזערי של ארון עליון 75 ס"מ לפחות)

הערות:

תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:

א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את הגובה ל- 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 לגביי ארון מטבח תחתון.

חלופה ב': 5 מ"א ארון תחתון + 2 מ"א ארון "אי/ חצי אי" , גובה הארון בהתאם לארון תחתון.
"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.

חלופה ג': 5.40 מ"א ארון תחתון + ארון BUILT IN באורך מזערי 0.60 מטר נטו ובגובה מזערי של 200 ס"מ לפחות.
"ארון BUILT IN" – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.
מחיר לזיכוי כולל בעד מטבח: ראה נספח ג'.

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

3.4 **מתקנים לתליית כביסה:**

מתקן לתליית כביסה: יש ; **תיאור:** ממרפסת השירות 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: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

מסתור כביסה (ככל שמתוכנן כמסומן בתכנית המכר)**: תיאור:** לפי תכנית אדריכל **חומר:** מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100.

מידות: לפי תכנית אדריכלית.

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 של 40 ס"מ לפחות.

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 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ובעומר 70 ס"מ

ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות

ג. דרך גישה סבירה למעבים.

_____ _____

חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

בבניין AU4 דירת 5 חדרים מס' 4:

תיאור	דלתות			חלונות			תריסים			
חדר	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר כע"כ)/ נגרר)	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ אלומיניום/ מתכת)	סוג פתיחה (ציר/כע"כ / נגרר/כיס/	כמות ומידה (גובה/ רוחב)	חומר (עץ/ אלומיניום/ מתכת)	חומר שלבים	סוג פתיחה(ציר/ כ.ע.כ/נגרר/ כיס/חשמלי)
כניסה	1 90/210	פלדה בטחון	ציר רגילה	--- ---	---	---	--- ---	---	---	---
ח. דיור	1 180/228	אלומ' מזוגג	נגרר כ.ע.כ	1 240/145	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	2 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ'	אלומ'	גלילה חשמלי + גיבוי ידני
מטבח	--- ---	---	---	1 100/119	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	--- ---	---	---	---
ממ"ד	1 70/200	פלדה לפי הג"א	ציר רגילה (פתיחה חוץ)	1 100/100	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	1 100/100	אלומ'	אלומ'	תריס שלבים נגרר לכיס
	--- ---	---	---	--- ---	---	---	כנף פלדה נגד הדף ורסיסים הנגררת לכיס			
ח. שינה א	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 140/119	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
ח. שינה ב	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 140/119	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני
ח. שינה הורים	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 140/119	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	1 כגודל הפתח בתוספת ארגז תריס גלילה	אלומ'	אלומ'	גלילה ידני

חתימת הקונה _____ חתימת המוכר _____

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

ח. רחצה (הורים)	1 80/210	עץ+ צו-אור	ציר רגילה	1 60/93	אלומ' מזוגג	קיפ	---- ----	---	---	---
ח. רחצה (כללי)	1 80/210	עץ+ צו-אור	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	---- ----	---	---	---
ש.אורחים	1 70/210	עץ	ציר רגילה	--- ---	אוורור מכני	---	--- ---	---	---	---
מרפסת שירות	1 80/210	עץ	ציר רגילה	1 160/119	אלומ' מזוגג	כ.ע.כ	--- ---	---	---	---

הערות לטבלה:

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

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

ציר רגילה= סוג פתיחה (רגילה)

קיפ= פתיחה משתפלת (נטוי)

דריי קיפ= רגילה + משתפלת

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

גליוטינה= כנף בתנועה אנכית

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

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

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

ד. **מידות:** המידות המפורטות בטבלה מס' 3, הינן מידות משוערות בס"מ, ואינן מבטאות מידות פתחים "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.

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

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

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

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

ט. **דלת כניסה לדירה:** דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן: חומר: דלת מגן מפלדה (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס'

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר דירה.
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי 1.25 מ"מ לפחות ;
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.

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

יא. **דלתות הפנים**: דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן.
דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575 ;
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/CPL (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) יהיה מצופה ב 3 צדדים לפחות.
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה ; המשקוף לאחר התקנתנו יהיה עמיד למים.
הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים.
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס – פנוי" וצוהר/ צו/אור בכנף הדלת.
בחירת גוון דלתות הפנים: 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.

יב. **ממ"ד:**
דלת כניסה: דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת, 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.
חלון ממד: יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. סוג הפתיחה: לפי הוראות פקע"ר.

יג. **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 שאם סופק 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.

יד. **חלונות: זיגוג:** חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) (המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ משני הצדדים עם מרווח אויר של לפחות 6 מ"מ) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM , צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה ; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן ;

טו. **רשתות:** בכל חלונות ההזזה, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

טז. **תריסים-** כל פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף ; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן ;
בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב כ2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף לעיל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

יז. **דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2 , הכל כמפורט בת"י 5044.**
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 163- 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)

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

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.

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

_____ _____

חתימת המוכר **חתימת הקונה**

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

3.6 **טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים**

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

מיקום מתקן		מטבח		חדר רחצה כללי	חדר רחצה הורים	בית שימוש נפרד	מרפסת שרות	מרפסת שמש/ חצר
כיור מטבח (לבחירת הקונה יחיד או כפול) ראה (ז5)	**מידות (בס"מ)**	יחיד	ראה (ז5)	---	---	---	---	---
		כפול	ראה (ז5)					
	סוג	כמפורט בסעיף ז5		---	---	---	---	---
כיור רחצה	**מידות (בס"מ)**	---		משולב בארון	משולב בארון	---	---	---
	סוג	---		ראה סעיף 3.3.3	ראה סעיף 3.3.3	---	---	
כיור שטיפת ידיים	**מידות (בס"מ)**	---		---	---	לפי מידות יצרן	---	
	סוג	---		---	---	חרס	---	
אסלה ראה (ז2)	**מידות (בס"מ)**	---		לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	לפי מידות יצרן	---	
	סוג	---		כמפורט בסעיף ז2	כמפורט בסעיף ז2	כמפורט בסעיף ז2	---	
אמבט /מקלחת ראה (ז6) (ז7)	**מידות (בס"מ)**	---		אמבטיה 170/70 ראה סעיף ז7	מקלחת- כמפורט בסעיף ז6	---	---	
	סוג	---		ראה ז6	שיפועים בריצוף	---	---	
סוללה למים חמים ו/או קרים לקערה מהקיר או מהמשטח ראה (ז5)	**תוצרת ודגם**	ברז פרח מיקס נשלף כולל חסכמים		ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	ברז פרח מיקס כולל חסכמים	---	
סוללה לאמבטיה למים חמים וקרים	**סוג**	---		כמפורט בסעיף ז7	---	---	---	
סוללה למקלחת למים חמים קרים	**סוג**	---		---	כמפורט בסעיף ז6	---	---	
הכנה לחיבור מים למכונת כביסה ולניקוז ראה (י)		---		---	---	---	יש	---
פתח "4 בדופן חיצונית לשרוול אוויר חם, למייבש כביסה ראה (י)		---		---	---	---	יש	---
הכנה לחיבור מדיח כלים (ההכנה משולבת בניקוז כיור המטבח) ראה (ז3)		יש		---	---	---	---	---
הכנה לנקודת מים למקרר ראה (ז5)		יש		---	---	---	---	---
נקודות גז לבישול (הכנה) ראה (יא)		יש		---	---	---	---	יש, ראה סעיף 3.6.7

_____ _____

חתימת הקונה **חתימת המוכר**

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

הערות לטבלה ואחרות:

)א(מים קרים : מים בטמפרטורה המסופקת מהרשת העירונית.

)ב(קבועות רחצה (אגנית/אמבטיה)- באם אינם ממבחר החברה, באחריות הרוכש, לבחור או לרכוש קבועות שעומדים בתקן ישראלי למניעת החלקה ולא פחות מ- R-11.

)ג(נשלף = ראש ברז הנשלף מתוך שרוול קבוע. פרח = קרי ברז הממוקם על מישור משטח העבודה או הכיור.

)ד(מערבל (מיקסר) = ויסות מים לקרים /חמים, בעזרת ידית אחת.

)ה(רב-דרך (אינטרפוץ) = חלוקת כניסה/יציאה, של מים חמים/קרים, לראש מקלחת ו/או לפיית ברז ו/או שניהם.

)ו(קונדנסר = בהעדר חיבור ליניקת אויר חם/לח, ממייבש הכביסה יש להשתמש במייבש כביסה הפועל בשיטת קונדנסר. בשיטה זו הלחות הנפלטת בעת תהליך הייבוש נפלטת כמים אל מיכל איסוף המחייב ריקון בעת הצורך. למניעת ספק יודגש שעדיין נפלט אויר חם לחלל הדירה בסמוך למכונה.

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

1. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות ;

2. אסלת שירותים לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.
גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מקסימלית של 1 ס"מ (38,40 ס"מ בהתאמה)
על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

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

4. בכיורי הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

5. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

א. קערת מטבח : המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן :
(1) כיור חרס בודד, התקנה תחתונה, מידות חוץ מינימליות : 45/58 ס"מ
(2) כיור נירוסטה בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מינימליות : 53/58 ס"מ
(3) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט בודד, התקנה שטוחה, מידות חוץ מינימליות : 50/58 ס"מ
(4) כיור חרס כפול, התקנה תחתונה, מידות חוץ מינימליות : 80/45 ס"מ
(5) כיור נירוסטה כפול, התקנה שטוחה, מידות חוץ מינימליות : 80/45 ס"מ
(6) כיור אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט כפול, התקנה שטוחה, מידות חוץ מינימליות :78/48 ס"מ

ב. ברז מיקס פרח על מישור משטח העבודה או הכיור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.

ג. הכנה למדיח כלים, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;

ד. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

6. **תא המקלחת** שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ 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).
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב- דרך (אינטרפוץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחלופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

7. **אמבטיה** – אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק הקיפי להבטחת יציבותה, הכל בהתאם להוראות היצרן ולכל דין ;
אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון) ;
סוללת קיר למים חמים קרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

(ח) התקנת כיורים וארגז/י שטיפת אסלה כוללת : חיבור לביוב, וברזי ניל.

(ט) גוון הקבועות: לבן.

_____	_____
חתימת הקונה	חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

)יג(**הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה-** לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת רדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולות לסגירה והזנת חשמל.

)יא(**הכנה לנק' גז:** באם לא נאמר אחרת, צנרת נחושת בלבד ללא אביזרי קצה.

)יב(יש לקחת בחשבון כי מערכת הספקת המים והניקוז מתוכננים למערכות הקצה הסטנדרטיות (ברזים/מקלחות/פתחי ניקוז וכו'). שינוי מהאמור לעיל כגון ראש מקלחת דמוי "גשם", ללא התאמת קוטר צנרת הדלוחין, שטח תא המקלחת, ומחסום היקפי מפני גלישת המים, עלול לגרור הצפה בחדר הרחצה עקב אי התאמה בין כמות המים הנפלטת ממפל המים לקיבולת הניקוז ברצפה.

)יג(הואיל והשימוש באמבטיה הינו גם למקלחת וככל שרצפת האמבטיה אינה כוללת חיספוס מונע החלקה, יש לנקוט באמצעים מתאימים כגון הדבקת מדבקות המיועדות למניעת החלקה.

)יד(מובהר כי ציוד ומתקנים לגביהם יש התייחסות בהערות לעיל יותקנו בפועל רק באם צוין כך בטבלה, במפרט מכר זה או במסמך אחר שצורף להסכם הרכישה).

3.6.1 **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה, לכל צורך אחר:** צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב (בחלקם יתכן

ומשותפים לכלל הבניין), ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה, במיקום וכמות עפ"י החלטת מהנדס האינסטלציה. ייתכן ויותקן ארון למחלקי מים במיקום, לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.

ניקוז למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה, עד המיקום המיועד למאייד. **מיקום המיועד למזגן מיני מרכזי ו/או מפוצל:** במרפסת השרות ו/או בחדר הרחצה ו/או במסדרון ו/או אחר, עפ"י החלטת החברה.

מיקום מיועד למעבה: כמפורט בסעיף 4.

הערה:

הצורך במעבר צנרת מים/ביוב/מתזי כיבוי, (ככל שידרשו), יתכן ויחייבו התקנת כיסוי מבודד ואסטטי ויצרו בליטות דמוי "עמודים או קורות" או "ספסלים", בסמוך לקירות ותקרה ו/או בסמוך לקירות ורצפה, שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר, או שסומנו ומאילוצי תכנון יותקנו במיקום שונה מהתוכנית.

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:** לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף- 2019 ולהוראות כל דין.

במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ("שעון שבת"). מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

הערה: לפי הוראות יצרני המערכות המשותפות לחימום מים, הכנסת המערכת לשימוש מותנית באכלוס שלפחות 50% מהדירות המחוברות למערכת וזאת עקב הצורך בפריקת האנרגיה המצטברת במערכת.

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

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

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה** : יש.

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

3.6.7 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז במטבח, במרפסת שמש / חצר:** יש נק' 1 בלבד במרפסת שמש או בחצר במיקום לפי החלטת היועץ ו/או היזם ;

בכל דירה אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת או בגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלוונטית.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

3.6.8 **הכנה למונה גז לדירה**: יש.

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

מובהר בזאת כי בהתאם לס' 59ה (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, מתקנים 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

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

3.7 **טבלה מס' 5 – מתקני חשמל**

<u>להלן רשימה כוללת של חדרים /חללים/ אזורים אופציונליים. הקיים בפועל בדירה לפי תיאור הדירה בסעיף 4 פרק א' ולפי המוצג בתוכנית המכר.</u>

זיכויים/חיובים ראה נספח ג'

תיאור	נק' מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כח במעגל משותף	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר / הערות
כניסה לדירה או מבואה	1	-----	-----	-----	---*	-פעמון+ לחצן - אינטרקום -לחצן לתאורת ח.מדרגות -לוח חשמל דירתי כולל סגירה -ארון לתקשורת/טלפוניה/ טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	-----	4	-----	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
מטבח	1		4 (2 בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד (1 למדיח 1 לתנור 1 למקרר 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.
פרוזדור/ים	1	1	-----	-----	-----	בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
ממ"ד (ח. שינה)	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	3	-----	1	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 מחליף	4 (שניים ליד המיטה)	-----	1	1	----
חדר שינה משני	1	3	-----	1	1	-----
חדר רחצה כללי	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	-----	1 לתנור חימום	-----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. ב. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן – מחוץ לחדר האמבטיה
חדר רחצה הורים	1 מוגן	1 בדרגת	-----	1 לתנור חימום	-----	א. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

		הגנה IP44				לחדר האמבטיה.
מרפסת שרות	1 מוגן	-----	-----	2 מוגן IP44 למכונת כביסה ומייבש	-----	-----
בית שימוש נפרד	1	-----	-----	-----	-----	-----
מרפסת שמש	1 מוגן	1 בדרגת הגנה IP44	-----	-----	-----	במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה 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 (ככל שהוצמד)	1	1	---	---	---	---
מסתור כביסה	-----	-----	-----	1 (פקט) הכנה למזגן	-----	-----
חצר פרטית	1 מוגן 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.

<u>הערות לטבלה:</u>

)א(**נקודת מאור (קיר או תקרה):** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.

)ב(**הכנה:** קרי צנרת עם חוט משיכה.

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

(ד) **בית תקע כח מעגל נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ה) בית תקע לתנור חימום באמבטיה: בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

(ו) בית תקע כח תלת פאזי במעגל נפרד: הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה, תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

(ז) בית תקע במעגל מאור משותף: הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

(ח) **תוספת לבית תקע בין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

(ט) **נקודת 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 לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות / מוצאם יסתיימו בריכוז אחד.

(י) מיקום נקודות החשמל ואביזרים נלווים בחללים השונים לפי קביעת החברה.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

)יא(**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.

חדר מדרגות/מבואה קומתית: נקודות מאור: יש **גופי מאור:** יש ; בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה ומנגנון שבת לתאורה לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות. בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית. בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכל בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.

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

3.7.2 **פעמון: סוג:** לחצן **צליל:** זמזם או אחר לפי החלטת החברה.

3.7.3 **אביזרי הדלקה/שקע: סוג:** רגילים **תוצרת:** גביס או שווה ערך. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלוונטית. כל אבזירי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

3.7.4 **לוח חשמל ולוח תקשורת דירתיים, בתוך הדירה:** יש **מיקום** בכניסה לדירה / במסדרון או אחר ע"פ החלטת יועץ חשמל ; בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף , יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

3.7.5 **נקודת חשמל לדוד מים-שמש/חשמלי:** יש ; כולל קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.

3.7.6 **גודל חיבור דירתי:-** תלת פאזי 3X25 אמפר ;
בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים ; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5*2.5 : הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי ;

3.7.7 **מערכת אינטרקום:** בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכולל פעמון, מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה ;

3.7.8 **מערכת טלוויזיה נוספת במעגל סגור (נפרד):** אין ;

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

3.7.10 **מתקנים אחרים:**

(1) בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

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

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

צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית ;

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם".

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

(3) חיבור לתריס/ים חשמל/ים. ראה גם תריסים בטבלת פתחים סעיף 3.5.

_____ _____

חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

4. **מתקני קירור / חימום בדירה** :

4.1 **מיזוג אויר מרכזי** (הניזון ממערכת מרכזית בבניין) : אין.

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

4.3 **מיזוג אוויר דירתי מיני מרכזי:**
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת 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 (עובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כח מעגל נפרד A25*3 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" , מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

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

ה. <u>בנוסף</u> להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן :
א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת לכל 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 4ב) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי ברצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה ;
* שקע כח במעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמא" (A16*1) ;
*ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה ;
*מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל ;

ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה 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.

בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז:** אין ;

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

4.6 **רדיאטורים:** אין ;

4.7 **קונבקטורים חשמליים:** אין ;

4.8 **חימום תת-רצפתי:** אין ;

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

4.9 **מתקנים אחרים :**אין.

_____ _____

חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

6. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה**:

6.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית (ספרינקלרים): בדירה:** אין; **במחסן (באם נרכש):** אין מחסנים;

6.2 **מערכת גלאי עשן:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות;

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

עבודות פיתוח ושונות:

7. **חניה**:

7.1.1 **סך הכל מקומות חניה**: 207 חניות, לפי היתר הבניה. **כולם:** מחוץ לתחום המגרש;
חניות במקום אחר: חניות מחוץ למגרש כמסומן בתוכנית המכר;

7.1.2 **חניה לנכים (משותפת):** יש ; **מספר חניות:** 12. **מיקום:** כמצוין בתוכנית המכר.

7.1.3 **גמר פני החניה:** בטון / אספלט / אבנים משתלבות ו/או משולב;

7.1.4 **גישה לחניה מהכביש:** יש;

7.1.5 **מספר חניות לדירה:** לפי הסכם המכר, לפחות 1 לדירה **מיקום:** לפי סימון בתוכנית המכר.

7.1.6 **מחסום בכניסה לחניון:** אין;

7.2 **פיתוח המגרש**:

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

7.2.2 **משטחים מרוצפים:** ככל שסומן בתוכנית המכר **חומר גמר:** אספלט/ אבנים משתלבות/ אבן טבעית/ אחר ו/או משולב לפי החלטת החברה.

7.2.3 **חצר משותפת:** אין; **צמחיה:** אין;

7.2.4 **רשת השקיה משותפת:** במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינון חסכוני במים בהתאם להנחיות משרד החקלאות;

7.2.5 **חצר, צמודה לדירה/ות הגן:** יש ; **יציאה לחצר מחדר:** לפי תוכנית המכר (חצר, לשטח לא מגונן וללא מערכת השקיה)
הערה: סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות פרטיות (להרחקת מים משולי הבניין) יעשה ע"י הרוכש בעת סידור החצר הפרטית.

7.2.6 **פירוט מערכות משותפות בחצר הצמודה לדירה/ות הגן:** יתכן גישמה/ות, גז, ביוב ומים, חלחול (מרזב/ים, צנרת, שוחות וכ'ו) חשמל, תקשורת, כיבוי (הכל לפי העניין ושלא בהכרח יוצג בתוכניות המכר)

7.2.7 **משטח מרוצף בחצר הצמודה לדירה/ות הגן:** יש **שטח:** עפ"י סימון עקרוני בתוכנית המכר.

7.2.8 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש:** יש-**חומר:** בנוי ו/או בטון ו/או אבן לקט ו/או מסלעות ו/או אבן נסורה ו/או מתכת, ו/או רשת ו/או משולב. בגובה ממוצע לפי תוכנית הפיתוח המאושרת ולפי קביעת החברה.

7.2.9 **קומת עמודים מפולשת (קומה פתוחה):** אין;

7.3 **דירוג אנרגטי**

7.3.1 *האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור (להלן – תקנות דירוג אנרגטי).
<u>לא</u> – לדירה לא נדרש ולא בוצע דירוג אנרגטי.

7.3.1.1 אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למוסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית

***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.

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

8. **מערכות משותפות**

8.1 **מערכת גז:**

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

מובהר בזאת כי מכלי הגז כאמור, וצנרת אספקת הגז הינם בבעלות חברת הגז.

8.1.2 **צנרת גז ממקור מרכזי לדירה:** יש ;

8.1.3 **צנרת אספקת גז בתוך הדירה:** יש ;

8.2 **סידורים לכיבוי אש:**

8.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות:**-לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

8.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות** : לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

8.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים):** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

8.2.4 **גלאי עשן:** לפי דרישות רשות הכיבוי והנחיות יועץ הבטיחות.

8.3 **אוורור מאולץ במרתפי חניה:** אין מרתפי חניה ;

8.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית:** אין ;

8.5 **תיבות דואר:** יש, 1 לכל דירה מיקום : משלוב במכלול ויטרינת כניסה ראשית / נפרד/ התקנה על הקיר ו/או בריכוז אחד לכל הבניין ו/או לפי הנחיות הרשות המקומית והמוסמכת ות"י 816.

8.6 **מתקנים אחרים** : ככל שתדרוש רשות מוסמכת ועל פי כל דין.

9. **חיבור המבנה למערכות תשתית**

9.1 **חיבור לקו מים מרכזי:** יש ; **מונה מים ציבורי לבית:** יש ; **מונה מים נפרד לחצר:** אין ;

9.2 **חיבור לביוב מרכזי:** יש ;

9.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ;** יש ;

9.4 **הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים.** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) ;

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

9.6 **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.

9.7 **אצירת אשפה:** יש מיכלי אשפה כמסומן בתוכנית המכר ;

פינוי אשפה : לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

10. **רכוש משותף**

10.1 **תיאור הרכוש המשותף:**

10.1.1 **סך הכל מקומות חניה משותפים:** באם סומנו כמשותפים בתוכנית המכר.

10.1.2 **קומה מפולשת (קומת כניסה ועמודים, פתוחה):** אין.

10.1.3 **מחסנים שאינם צמודים לדירות:** לפי החלטת החברה.

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

10.1.5 **מבואה (לובי) קומתית:** יש .

10.1.6 **חדרי מדרגות (מספר) :** 1 (חדר מדרגות או גרם מדרגות כמצוין בסעיף 1.4) ;

10.1.7 **פיר מעלית:** יש מעליות : יש ; מספר מעליות : 1 ;

10.1.8 **גג משותף:** לפחות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג : יש ;

10.1.9 **ממ"ק/מקלט:** אין ;

10.1.10 **חדר דוודים משותף:** אין ;

10.1.11 **מתקנים על הגג:** יש ; מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון : מערכות סולאריות, מאגר וכל מתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.

10.1.12 **חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש שלא הוצמדו לדירת הגן** : יש.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

10.1.13 **מתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף:** כמפורט בפרקים אחרים במפרט זה, המסומנים כרכוש משותף בתוכניות המכר.

10.2 **חלק/ים** (באם קיימים) **שאין להוציאם מהרכוש המשותף**:

10.2.1 חדרי מדרגות.

10.2.2 קומה טכנית.

10.2.3 גישה לחניה משותפת.

10.2.4 לובי בקומת כניסה.

10.2.5 לובי קומתי.

10.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המתקנים השונים (המשותפים) על הגג.

10.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדר מכונות.

10.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכני/ים

10.2.9 חלק הגג – התפוס על ידי מתקנים על הגג: (כגון קולטים, מעבים)

10.2.10 מעליות

10.2.11 ממ"ק/מקלט (אין;)

10.2.12 **חלק אחר:** ככל שיוגדרו ע"י החברה כרכוש משותף.

10.3 **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:

(4) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;

(5) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;

(6) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;

(7) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;

(8) 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.
פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:

10.4 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**

יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שבין שטח הדירה (כהגדרתה ואופן חישובה כמפורט במפרט מכר זה פרק א' סעיף 5) לשטח של כל יחידות הדיור בבניין, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).

10.5 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**

<u>על פי הקבוע בחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 ובכפוף להוראות הסכם המכר.</u>

10.6 **שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

יהיה על פי שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

הרוכש מאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי באם לא ימכרו דירה/ות בפרויקט, הרי במקרה כזה ועד מכירת דירה/ות אלו תשא החברה בעלות של שליש הוצאות האחזקה של הבית המשותף (ועד בית), בגין כל דירה/ות, כפי שיחויבו דירה/ות דומות בפרויקט

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

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

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

ב. המחסנים בקומת המרתף וקומת הקרקע יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו לדירות שבבית המשותף לפי קביעתה הבלעדית 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 שקיים) מוצא מהרכוש המשותף.

ה. כל זכויות הבניה אשר אושרו ו/או יאושרו לבנייה במגרש לפי התב"ע, ולפי כל תכניות בניין עיר נוספת החלה ו/או שתחול על הקרקע , וכן זכויות בניה עתידיות שייווצרו על פי תכניות בניין עיר שיאשרו בעתיד. זכויות הבניה כלעיל שייכות לחברה, ויחולו לגביהן הוראות להסכם והן יוצמדו לתא א', כמפורט להלן.

ו. התא המסומן באות א' (להלן "התא"), בתכנית. הזכויות בתא זה ייוותרו בידי החברה, ובעת רישום הבית המשותף יוצמדו לתא הנ"ל, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות כאמור בסעיף ה' לעיל. לחברה תהיה הזכות למכור לצדדים שלישיים את התא ע"פ הדין ועפ"י התב"ע.

ז. ככל שבעת רישום הבית המשותף לא יוצמדו כל החניות ו/או המחסנים לדירות, יוצמדו החניות והמחסנים לתא שבבעלות המוכרת כמפורט לעיל.

חתימת הקונה	תאריך	חתימת המוכר
_____	_____	_____

חתימת הקונה	חתימת המוכר
_____	_____

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

נספח א'
מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות-

10.1 תכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט :

10.1.1 תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חיצוניות) של הדירה.

10.1.2 תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.3 תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.

10.1.4 תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות ; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים ; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200.

10.1.5 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.

10.1.6 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון חצר משותפת וגינות צמודות (ככל שקיים).

10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה ושימוש לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין [1] תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין :

(א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.

(ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.

(ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.

(ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.

(ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.

(ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

[1] סרב הרוכש הראשון לקבל לידיו התכניות והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, יראו החברה כעמדה בחובתה לעשות כן. החברה תהא רשאית למוסרם בכל זמן לרוכש/ים אחרים לרבות נציגות הבית ו/או חב' ניהול (באם תפעל בבניין).

אספקת תכניות לפי הוראות מפרט מחייב מחיר מטרה:

_____ _____
חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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 למערכת אוורור / מזוג אויר ,מיקום אביזרי קצה ,לוחות ומקרא לסימונים.

אינסטלציה סניטרית :החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים /קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

מיזוג אוויר : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

נספח ב' –

הערות כלליות למבנה ולדירה:

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

הערות כלליות לדירה:

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

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

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

28. 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.

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

29. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי (ככל שקיים) יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
30. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
31. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע עפ"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
32. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
33. גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לדרישות הרשויות.
34. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים (באם אלו קיימים).
35. בנוסף חל איסור חמור להתקין ו/או לאחסן כל מתקן המופעל בגז פחמימני (גפ"מ), בשטחים פרטיים או משותפים במרתף/ים.

הערת כלליות:

36. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 (מפרט מחייב מחיר מטרה מהדורה 4.1), ו/או כל הנחיה מקלה לנספח של משהב"ש תגברנה הוראות הנספח ו/או ההנחיה, בכפוף לכל דין.
כמו כן, מובהר בזאת כי במקרה של סתירה בין הוראות המפרט לעיל, לבין הוראות החוזה ו/או הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") תגברנה ההוראות.

_____	_____	_____
המוכר	תאריך	הקונה

_____ _____

חתימת המוכר חתימת הקונה

אשד בקרה בע"מ
18.05.2026
נ ב ד ק

נספח ג' – טבלאות זיכויים/חיובים

הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלו הינם אך ורק הנדרשים במפרט המחייב של משרד הבינוי והשיכון, מחיר מטרה מהדורה 11.02.2022
2. המחירים הנקובים לעיל כוללים מע"מ.

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

סעיף במפרט המכר	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	הערות
3.3.1/3.3.2	**זיכוי לארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה**	1600 ₪ למ"א	
3.5	דלת כניסה למרפסת שרות (זיכוי בגין כנף הדלת בלבד, חובה לבצע משקוף בפתח)	1000 ₪	

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

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

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

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

ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.
אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו. משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.

_____ _____ _____

המוכר תאריך הקונה

_____ _____

חתימת הקונה חתימת המוכר