

## פרויקט אגם 3 נתניה מחיר למשתכן מפרט טכני טיפוס F

בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973  
ולצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974  
נספח לחוזה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה").

בין: **פרץ לוזון בנין ופתוח בע"מ, ח.פ. 511337040** (להלן: "החברה")

לבין: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ , ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקונה").

### א. פרטי זיהוי:

1. הישוב: נתניה  
מספר גוש: 7940  
חלקה/חלקות: 329  
מגרש מספר: 201 לפי תוכנית נת/מק/14/537/ג  
בעל הקרקע: רשות הפיתוח/ מדינת ישראל.
2. הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
המחכיר: רשות מקרקעי ישראל.  
תקופת החכירה: 98 שנים. החל מיום ה-29/12/2016 ועד ליום ה-28/12/2114.  
הרחוב: שדרות בן צבי, נתניה  
דירה מספר \_\_\_\_\_ בבניין מספר \_\_\_\_\_ (להלן: "הבניין").  
קומה: \_\_\_\_\_
3. מספר חדרים: 4
4. בדירה: חדר דיור הכולל פינת אוכל, 2 חדרי שינה, חדר ממ"ד המשמש כחדר שינה, פרוזדור/הול חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי הורים, מרפסת דיור.
5. שטח הדירה: \_\_\_\_\_  
שטח הדירה הוא 114.21 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:  
(א) השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה -  
(1) "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת שמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;  
(2) "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר 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)).

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

7.1 מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח 13.49 מ"ר;

7.2 מחסן<sup>2</sup> אין

7.3 גינה<sup>4</sup> /או משטח מרוצף אין

7.4 חניה: 1

### 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 התוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
3. שטחו של מרתף הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.

4. שטחה של גינה כוללת את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטיה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

5. **סטיות קבילות:**

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

(א) סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה תותר סטיה גדולה יותר כמפורט והערה 4 לעיל.

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

7. **עורך הבקשה להיתר הבנייה:** אדר' קיקה ברא"ז שוורץ מרח' בודנהיימר 20 ת"א, טלפון: 03-6254422.

8. **מהנדס אחראי לביצוע השלד:** אינג' אהרון דניאל מרח' טשרנחובסקי 24 כפר סבא, טלפון: 09-7603898.

**ב. תאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**

- \* "דירה" פירושה חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר.
- \* המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
- \* "ממ"ד" פירושו מרחב מוגן דירתי לפי תקנות הג"א שבתוקף.
- \* סטיות בשיעור של 2% בין מידות הבניין ו/או הדירה המופיעות בתכניות לבין המידות למעשה וכן סטיות בשיעור של 5% בין כמויות ומידות האבזרים במפרט לבין הכמויות והמידות למעשה וכן סטיות בשיעור של 5% בין מידות הגינה המופיעות בתכנית ובין המידות למעשה הן סבירות ולא תיחשבנה כסטייה מתיאור זה.
- \* כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי, כאשר יש כזה.

**1. תאור הבניין:**

- 1.1 בניה רוויה, רב משפחתי משולב 2 בניינים מעל קומות מסחר.
  - 1.2 בכל בנין 66 דירות למגורים. בניין בן 17 קומות מעל קומות מסחר ומרתפי חניה.
  - 1.3 **מיתקנים על הגג:** הכנה לאנטנת טלוויזיה, מיכלי מים (לפי דרישת הרשויות), קולטי שמש, דוודים ומתקנים אחרים בהתאם למערכות הבניין הכל לפי החלטות המוכר.
- תכניות מצורפות כחלק בלתי נפרד של תיאור זה:**
- תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 50.
  - תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
  - תכניות קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
  - תוכנית קומת כניסה ותוכנית קומת מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100 תכניות אלה רשאי המוכר לצרף בצילום מוקטן בקנה מידה של 1: 200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.
  - תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1: 100.
  - תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1: 250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
  - השטחים ו/או החלקים המוצאים מהרכוש המשותף** (כהגדרתו בחוק המקרקעין) מפורטים בפרק ג' של המפרט ובחווה המכר.
- 1.4 פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה:

הערות	שימוש	מספר דירות בקומה	תיאור קומה
	חניות, מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, מבואות	---	קומת חניה (מינוס 2)
	חניות, מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, מבואות		קומה חניה (מינוס 1)
	חניות, מסחר, חדר חשמל, חדרי אשפה, חדר גנראטור, מבואות	----	קומת קרקע
	מסחר, מגורים	2	קומה ראשונה
	מגורים, גג שירות משותף למסחר, גג טכני	5	קומה שניה

	מגורים	5	קומות טיפוסיות 3-8
<b>הערות</b>	<b>שימוש</b>	<b>מספר דירות בקומה</b>	<b>תיאור קומה</b>
	מגורים	4	קומות טיפוסיות 9-14
	מגורים	2	קומות 15-16
	מגורים	1	קומה עליונה 17
	17		סך הכל קומות למגורים
	20		סך הכל קומות בבנין

## 1.5 חדרי מדרגות:

מספר חדרי המדרגות: 2. איפיון כל חדר מדרגות: סגור.

1.6 מעליות: יש. מספר המעליות: 3 לכל בנין. מספר התחנות לכל מעלית: 20. מספר נוסעים לכל מעלית: 6-13.

1.7 עמדת שומר: אין.

## 2. חומרי הבניין ועבודות גמר:

2.1 שלד הבניין: לפי תכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונלית/מתועשת/ברנוביץ.

2.2 רצפה ותקרה קומתית: חומר בטון עובי 17-25 ס"מ;

2.3 תקרת קומה עליונה: חומר: בטון; עובי 17-25 ס"מ; בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.4 גג הבניין: חומר: בטון. עובי 17-25 ס"מ/ בידוד תרמי (לפי תקן ישראלי מס' 1045).

2.5 קירות חוץ: חומר בלוק שחור ו/או חומר איטונג ו/או בלוק פומיס ו/או בטון עובי 17-30 ס"מ.

2.6 גימור קירות חוץ:

2.6.1 טיח חוץ: טיח שחור חלק במקום שתנאי ההיתר דורשים זאת. מספר שכבות: 2.

2.7 ציפוי אחר: אבן נסורה ו/או אבן מתורבתת ו/או צבע ו/או אבן ו/או שיש ו/או שליכט צבעוני ו/או כל חיפוי קשיח אחר לפי דרישת הרשות המקומית

קירות הפרדה בין הדיירות: חומר בלוק בטון חלול ו/או קיר שכבות בטון מזוין משולב בבלוק שחור בעובי 15-20 ס"מ ואז העובי יקבע לפי סוג החומר בטון ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקי בטון תאי (בבניה מתועשת ו/או גבס). עובי 7-10 ס"מ קיר.

## 2.8 חדרי מדרגות:

2.8.1 מדרגות: אבן נסורה ו/או גרניט פורצלן ו/או טרצו' צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה.

2.8.2 הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין.

2.8.3 משטחים: בהתאם לחומר המדרגות ו/או קרמיקה.

2.8.4 ציפוי קירות חדר מדרגות: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמרת התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינטטי.

2.8.5 מעקה: מתכת ו/או בנייה מצופה טיח ו/או אלומיניום

2.8.6 עליה לגג: יש. מתוך הבנין.

2.9 מבואה (לובי) קומתית: יש. גימור קירות פנים: בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה ו/או קרמיקה ו/או גרניט פורצלן עד לגובה משקופי הדלתות + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; גימור תקרות: טיח וסיד סינטטי; ריצוף מבואה: אבן נסורה ו/או בגרניט פורצלן.

2.10 מבואה (לובי) כניסה: יש. גימור קירות פנים: חיפוי קשיח דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד גובה משקוף דלת הכניסה + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה; גימור תקרות: סיד סינטטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית; ריצוף מבואה: אבן נסורה (שיש) ו/או אריחים מסוג גרניט פורצלן (במקרה זה שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר); דלת כניסה לבניין: דלת אלומיניום מזוגגת בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על-ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר לפי דרישת הרשות המקומית.

2.11 מרתף חניה: יש. שתי קומות. גימור קירות פנים המרתף: בטון ו/או בטון צבוע בסיד סינטטי; גימור רצפת המרתף או החניות: בטון מוחלק ו/או אבן משתלבת.

\* צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" של מכון התקנים הישראלי.  
 \*\* ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי.

### 3. תיאור הדירה :

דירה בת 3 חדרים, בתוספת חדר ממ"ד המשמש למגורים, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה.  
**בדירה :** חדר דוור הכולל פינת אוכל, 3 חדרי שינה שאחד מהם משמש כחדר ממ"ד, פרוזדור/הול חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, שירותי הורים, מרפסת חדר דוור, מרפסת שירות.  
**חדר/ים לעסק או לכל צורך אחר :** אין.

#### 3.1. גובה הדירה :

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה : לא פחות מ- 2.5 מ' ;  
 גובה פרוזדור חדרי שרות וחדרים רטובים : לא פחות מ- 2.05 מ' ;

3.2. רשימת חדרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה.

תיאור	חומר קירות *	גמר קירות ותקרות**	ריצוף***	מידות האריחים בס"מ	הערות
מבואה	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
חדר שינה הורים	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
פינת אוכל	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
חדר שינה	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
ממ"ד	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	חדר שינה
פרוזדור	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
מטבח	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	חיפוי קשיח/ טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	
חדר רחצה הורים	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק עמיד במים	חיפוי קשיח/ טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60 חיפוי קירות , 25X33 60X30	
חדר אמבטיה	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק עמיד במים	חיפוי קשיח/ טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60 חיפוי קירות , 25X33 60X30	
מרפסת דיוור	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	חיפוי קשיח/ טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33	מקורה בחלק מהדירות
מרפסת שרות	בלוק בטון/בטון/איטונג/בלוק גבס	טיח/טיח גבס/ טיח טרמי/ שליכט/ צבע אקרילי/סיד סינטטי	גרניט פורצלן	33*33 או 45*45 או 60*60	

**\*קירות הפנים של הדירה (חלוקה פנימית) יהיו מבטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס.**

\* בבניה מתועשת או מתועשת למחצה ניתן יהיה לעשות שימוש בבלוק גבס/לוחות גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי.

\*\* גמר קירות יבוצע בצבע אקרילי; גמר תקרות יבוצע בסיד סינתטי.

\*\*\* **ריצוף בדירה:** ממבחר המוכר לבחירת הדייר. גרניט פורצלן, סוגי הריצוף שיוקנו בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 התנגדות להחלקה, ולא יפחתו מהמפורט להלן:

**חדרי מגורים:** R-9, חדרי רחצה - R-10, רצפת תא מקלחת - R-11. הריצוף יכלול שיפולים (ללא קיטום פינות) מחומר הריצוף בכל היקף הקירות בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשית, בכל הדירה למעט חדרי רטובים ו/או מרפסת.

**בחדרי רחצה:** חיפוי קירות בקרמיקה במידות לפי בחירת הקונה ומתוך המבחר המוצע על-ידי החברה עד לגובה משקוף הדלת. **מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה:** טיח + צבע אקרילי. **בחדרי שירותים:** חיפוי קירות בקרמיקה במידות לפי בחירת הקונה ומתוך המבחר המוצע על-ידי החברה, עד לגובה של 1.50 מ'. **מעל חיפוי הקירות ועד לתקרה:** טיח + צבע אקרילי; **במטבח:** חיפוי קירות בקרמיקה בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון (ככל וקיים)) כאשר התנור אינו ביחידת B.I. - חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו, בקו הסף העליון של החיפוי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). **מעל החיפוי ובקירות - טיח + צבע אקרילי.**

**המוכר יציג לבחירת הקונה אריחים במידות שונות במידות כמפורט להלן:**

**כל מערכות החדרים בדירה:** אריחים במידות 45x45x60 ס"מ, 33X33 ס"מ. **חיפוי קירות:** אריחים במידות 33X25 ס"מ, 30X30 ס"מ. המוכר יציג לקונה לכל הפחות 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר נייטרלי; כל הדגמים שיציג המוכר יהיו מסוג א' ויענו על דרישות התקנים הרלוונטיים.

לצנת גלויה תבוצע סגירה מובנית, כולל בידוד אקוסטי, וחיפוי/גמר קירות תואם. הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלוונטיים, למניעת מעבר מים לחלקי בניין/חדרים סמוכים.

**3.3.1 ארונות:** אורך ארונות המטבח: כ- 5 מ"א, **ארון מטבח תחתון:** הארון יכלול דלתות, מגירות,

מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות לכל גובהה ולכל עומקו. ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה". בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון. **מידות:** אורך כ-5 מ"א, עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ; גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף; **חומר, ציפוי ופירזול:** גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ' וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ'/MDF, **ציפוי חיצוני:** פורמייקה, ידיות מתכת. **ציפוי פנימי וגמר מדפים:** מלמין או פורמייקה. סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר. המוכר יציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים של ציפוי חיצוני לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר נייטרלי, ציפוי פנימי יהיה בגוון לבן.

**משטח עבודה:** לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין); **חומר:** גרניט/אבן קיסר, **עובי:** לא פחות מ-20 מ"מ. משטח העבודה יותקן 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. משטח העבודה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לפחות, אחד מהם בהיר נייטרלי.

**3.3.2 מידת אורך הארונות תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון; חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות, יכללו באורך הארונות.**

**3.3.3 ארונות אחריים:** בחדר אמבטיה ארון 80 ס"מ. **חומר:** סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, כולל משטח מחרס או שיש או ניאוקורץ משולב בכיור.

**3.3 מיתקנים לתליית כביסה**

**מרפסת השירות תכלול פתח לקיר חוץ אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה.**

**מיתקן לתליית כביסה:** יש. מזרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ עם 5 חבלי כביסה מפלסטיק או מתקן 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.

**מסתור כניסה** : יש. מחומר פח/אלומיניום/בלוק/G.R.C העומד בתקן ישראלי מס' 5100.  
**בדירות ג/גג** : מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת.

### 3.4. רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

תריסים			חלונות			דלתות			תיאור	
סוג פתיחה	חומר שלבים	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר	כמות ומידה	סוג פתיחה	חומר		כמות ומידה
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	רגילה	מתכת	1	מבואה
גלילה / כע"כ/ חשמלי	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1	אין	אין	אין	הזזה כע"כ	אלומי וזכוכית	1	חדר דיוור
גלילה / כע"כ	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	אלומי + זכוכית	1 כ-90/120	רגילה	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	1	חדר שינה הורים
גלילה / כע"כ	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	אלומי + זכוכית	1 כ-90/120	רגילה	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	1	חדרי שינה
אין	אין	אין	אין	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	1 כ-100/100	לפי דרישת הג"א	לפי דרישת הג"א	1	ממ"ד
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	פינת אוכל
אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	אין	פרוזדור
אין	אין	אין	אין	הזזה כע"כ/ קיפ/ציר	אלומי + זכוכית	1 כ-100/100	אין	אין	אין	מטבח
אין	אין	אין	אין	קיפ/ציר/ פתיחה	אלומי + זכוכית	1 כ-60/60	רגילה	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	1	חדר רחצה הורים
אין	אין	אין	אין	קיפ/ציר/ פתיחה	אלומי + זכוכית	1 כ-40/90	רגילה	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	1	אמבטיה
כע"כ	אלומיניום מוקצף	אלומיניום	1	אין	אין	אין	רגילה	עץ לבוד במילוי פלקסבורד	1	מרפסת שרות

\* דלתות משותפות לשני חדרים יכולות להופיע ברשימה של אחד מחדרים אלה, ובלבד שהכמות הכללית של הדלתות בדירה תתאים לסה"כ הדלתות המצוינות בטבלה.

3.5.1 **דלת כניסה לדירה** : דלת פלדה (ביטחון) רב בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044. 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 של 1.25 מ"מ לפחות, כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי ויניל או צביעה. דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת המוכר.

3.5.2 **דלתות הכניסה לחדרים** : דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה; כל דלתות הפנים תהיינה עמידות למים לרבות התקנת מסגרת עמידה למים לפחות ב-7 ס"מ התחתונים של כנף הדלת. כנף הדלת תהיה עשויה משני לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד, צירי פיפ כפולים ומתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה בשלושה צדדים לפחות. גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיפוי מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים; משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23, בעל הלבשות פולימרי או עץ, כולל פס אטימה, בגמר ובגוון תואם לדלת; המשקוף, לאחר התקנתו, יהיה עמיד למים. בחדרי הרחצה מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר/צו-אור בכנף הדלת.

3.5.3 **דלת הכניסה לממ"ד** : דלת פלדה אטומה בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

3.5.4 **גוון דלתות הפנים** : בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, מתוכן אחת בגוון לבן.

- 3.5.5 **חלונות**: מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; כמופיע בטבלה.
- 3.5.6 **חלון הממ"ד**: חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- 3.5.7 **חלון חדר הדיור**: בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 3.5.8 פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסים.
- 3.5.9 בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
- 3.5.10 בחדר הדיור ובפתחים ברוחב של מעל 2.5 מ' יורכב ארגז גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.
- 3.5.11 במרפסת השירות תהיה סגירה בתריס..
- 3.5.12 במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה, כהכנה לכנף רשת אחת.



## 3.5. מתקני תברואה וכלים סניטריים

מיתקן / מיקום	מטבח	חדר מקלחת הורים	חדר אמבטיה	מרפסת שירות	אחר
קערת מטבח	סוג	חרס/חומר סילי קוורץ/קוורץ גרניט/ נירוסטה			
	זיכוי בש"ח				
קערת רחצה	מידות	40/50	40/50		
	סוג	חרס	חרס		
	זיכוי בש"ח				
כיור לנטילת ידיים	מידות				
	סוג				
	זיכוי בש"ח				
אסלה	מידות				
	סוג	מונובלוק	מונובלוק		
	זיכוי בש"ח				
אמבט	מידות	160/70			
	סוג	אקרילי			
	זיכוי בש"ח				
סוללה למים קרים וחמים לקערה מהמשטח או מהכיור		יש	יש	יש	
	זיכוי בש"ח				
סוללה לאמבטיה למים קרים וחמים	סוג	יש			
	זיכוי בש"ח				
מקלחת ראש קבועה	סוג		מוט עם מתלה מתכוונן		
	זיכוי בש"ח				
סוללה למקלחת	סוג		אינטרפופ 3 דרך		
	זיכוי בש"ח				
הכנה לחיבור למכונת כביסה					
יש, לרבות נקודת מים קרים, חיבור לניקוז והזנת חשמל כמפורט בטבלה 3.7					
הכנה לחיבור מייבש כביסה					
יש, כולל מעבר בקיר החיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל כמפורט בטבלה 3.7					
הכנה לחיבור מדיח כלים					
יש, כולל ברז והכנה לחיבור לביוב לסיפון קערת המטבח					
יש					
נקודת גז לבישול					
יש					
נקודת גז לחימום					
יש					
ברז דלי בדירות הגן					
יש					

אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עד ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגולוון ולחלופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.

כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו מצופות כרום ניקל דגם מערב מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי, ויכללו חסכמים. המוכר יציע לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות התקינה הרלוונטית בישראל.

בכיוור הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור. מידות ברז המטבח תהיינה: גובה כ- 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה כ- 15 ס"מ. משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח בחדר המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב דרך (אינטרפוך 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.

אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 3 ליטר ו-6 ליטר עפ"י ת"י 1385.

- 3.6.1 **אבזרי אינסטלציה נוספים בדירה** : אין.
- 3.6.2 **מים חמים** : מערכת סולרית: הספקת מים חמים תהיה על פי הוראות כל דין. ההתקנה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579. דוד בקיבול 150 ליטרים; **דוד חשמלי**: יש, כולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.
- 3.6.3 **מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה מיקום הדוד** : במסתור כביסה או על הגג
- 3.6.4 **חיבור מים חמים לכלים** : קערות מטבח, כיוור רחצה, אמבטיות, מקלחות.
- 3.6.5 **ברז גינה** : אין.
- 3.6.6 **הכנה למונה מים לדירה** : יש
- 3.6.7 **חומר הצינורות** : מים חמים וקרים מגולוון ו/או פלסטיק ו/או אלומיניום משולב בפלסטיק או כל חומר אחר עפ"י הוראות המתכנן. **דלוחין** : פלסטיק או P.V.C. **שופכין** : P.V.C או יציקה או כל חומר אחר עפ"י דרישת המתכנן
- 3.6.8 **צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודות הגז בארון גז** : יש
- 3.6.9 **הכנה למונה גז לדירה** : יש
- 3.6.10 מערכת אוורור – בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות מטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יותקן צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

### 3.6. מיתקני חשמל

ג. נקודת מאור הדלקה כפולה				ב. בית תקע רגיל				א. נקודה מאור קיר/תקרה				מיקום / תיאור
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע מאור	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת מאור	
							1				1	מבואה
							2				1	חדר דיוור
			1				4				1	חדר שינה הורים
							3				1	חדרי שינה
							1				1	פינת אוכל
							3				1	ממ"ד
			1				1				1	פרוזדור
							6				1	מטבח
							מתוכם אחד כפול ואחד מוגן					
											1	חדר רחצה הורים
											1	מוגן מים
											1	חדר אמבטיה
											1	מוגן מים
											1	מרפסת דיוור
											1	מוגן
											1	מרפסת שירות
											1	מוגן מים
							1 (פקט) הכנה למזגן					מסתור כביסה

בדירת מגורים הכוללת חיבור 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.

ו. בית תקע דרגת הגנה ip 44				ה. בית תקע כוח מעגל נפרד				ד. נקודה טלויזיה וכבלים				מיקום / תיאור
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	בית תקע	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלויזיה	
												מבואה
							1 למזגן				1	חדר דיוור
							1				1	חדר שינה הורים
							1				1	חדרי שינה
												פינת אוכל
											1	ממ"ד
												פרוזדור
			1				1 לתנור					מטבח
			1				1 לתנור					חדר רחצה הורים
			1				1 לתנור					חדר אמבטיה
			1									מרפסת דיוור
							2					מרפסת שירות

ט. נקודות כוח				ח. נקודת טלפון פנים (נק' תקשורת)				ז. נקודת טלפון חוץ				מיקום / תיאור
תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת כוח	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלפון	תוספת בש"ח	שינוי מקום בש"ח	זיכוי בש"ח	נקודת טלפון	
							1					מבואה
							1				1	חדר דיוור
							1				1	חדר שינה הורים
							1				1	חדרי שינה
												פינת אוכל
											1	ממ"ד
												פרוזדור
												מטבח
												חדר רחצה הורים
												חדר אמבטיה
												מרפסת דיוור
												מרפסת שירות

## הגדרות

3.7.1 "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע המחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ.

"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים. החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.

"נקודת טלויזיה, תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכל כנדרש על פי כל דין.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).

3.7.2 כל מחירי הזיכוי והחיוב הינם טרם יציקת רצפת הדירה והינם בעבור נקודה אחת.

3.7.3 **חדר מדרגות**: בכל קומה נקודות מאור: יש, כולל לחצן הדלת אור בכל קומה. **גופי מאור**: יש; **לחצני הדלקת אור**: אחד בכל קומה. **לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות**: יש. תאורת חדר מדרגות כוללת מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.

3.7.4 **טלפון חוץ**: הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) כולל חוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר.

3.7.5 **פעמון**: יש + לחצן.

3.7.6 **מפסיקי זרם**: סוג – רגיל. **תוצרת**: דיג ו/או נייסקו.

3.7.7 **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה**: יש; **מיקום**: עפ"י יועץ חשמל. לוח חשמל דירתי יכול ל שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות, לצורך הרחבה בעתיד.

3.7.8 **נקודת חשמל לדוד שמש**: כן

- 3.7.9 **גודל חיבור דירתי** : תלת-פאזי 3 X 25 אמפר
- 3.7.10 **מערכת אינטרקום** : יש. כוללת פעמון. במבואה או בכניסה לדירה + פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה. תשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין
- 3.7.11 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור** : אין.
- 3.7.12 **מיתקנים אחרים** : מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל הדירתי. המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי, המתבססת 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. הצד יותקן בפנים הדירה בסמוך לדלת הכניסה/מבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה של 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציק לפחות את נתוני צריכת החשמל השוטפת והמצטברת (בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.
- ארון תקשורת** : כולל בית תקע רגיל. נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1, כולל כיסוי.
- ארון טלפונים/טלוויזיה** : ימוקם במבואה הקומתית.
- 3.7.13 בחדר שירות שאין בו אור טבעי תותקן תאורה מלאכותית בעוצמה של 100 לוקס הנמדדת על-פני מישור המורם 75 ס"מ מעל פני הרצפה.

שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, מחדרי הרחצה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים שבתוקף במועד קבלת היתר הבניה.

#### 4. מיתקני קירור / חימום בדירה :

4.1 **מיזוג אוויר מרכזי** : אין

4.2 **מיזוג מפוצל** : אין

4.3 **מיזוג דירתי** : אין. קיימת הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזי תלת פאזי הכוללת: מיקום מתוכנן למאייד

בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון, ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3 X 25 אמפר, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס עד להתקנת המערכת בפועל; שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון; מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על-ידי מהנדס מיזוג האוויר של המוכר; מיקום מוצנע ומוסתר למעבה/מעבים תבוצע הכנה למזגן עילי בממ"ד באישור פיקוד העורף. ההכנה תכלול:

(1) נקודת חשמל נפרדת הזנה ישירה מלוח החשמל

(2) צנרת ניקוז מים מנקודה בקיר מחוץ לממ"ד ועד מחסום רצפה פעיל בדירה. קצה הצינור ייסגר במכסה

(3) מיקום המעבה יהיה במקום מוצנע ומוסתר עפ"י תכנון

(4) כל ההכנות הנ"ל בהתאם לתכנון מהנדס מיזוג אוויר.

4.4 **תנור חימום הפועל בגז** : אין

4.5 **תנור חימום הפועל בחשמל** : אין

4.6 **רדיאטורים** : אין

4.7 **קונבקטורים חשמליים** : אין

4.8 **חימום תת-רצפתי** : אין

#### 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה :

5.1 **מערכת כיבוי אש אוטומטית** : יש.

5.2 **מערכת גלאי עשן** : אין.

#### 6. עבודות פיתוח ושונות :

##### 6.1 חניה

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין)** : \_\_\_\_\_ **מתוכנן** : \_\_\_\_\_ חניות בתחום המגרש; חלקן טוריות, עוקבות, וחניות מחוץ למגרש, חניות בקומה חניה, סה"כ שתי קומות חניה; החברה תהייה רשאית להצמיד/להחכיר/לאפשר זיקת הנאה/לרשום עפ"י שיקול דעתה הבלעדי מקומות חניה לדירות מסוימות.

6.1.2 **חניה לנכים** : מספר \_\_\_\_\_ **מיקום** : בתחום המגרש.

6.1.3 **גמר פני החניה** : אבנים משתלבות/בטון מוחלק

6.1.4 גישה לחניה מהכביש.

6.1.5 בשטח החניה תותקן מערכת תאורה.

6.2 **מספר חניות לדירה : 1 . מיקום :** במגרש (על פי סימון בתכנית מצורפת/ או על פי החלטת החברה בזמן רישום בית משותף)

מכסת מקומות חניה : לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה. הצמדת חניות לדירות : לכל דירה תוצמד חניה אחת לפחות בתחומי המגרש.

### 6.3 פיתוח המגרש

6.3.1 **שבילים :** חומר גמר : בטון / ריצוף משתלבות/קרמיקה.

6.3.2 **משטחים מרוצפים :** יש. **חומר גמר :** אספלט/משתלבות/קרמיקה/בטון.

6.3.3 **גינה משותפת :** יש ; (גינון על פי סימון בתכנית מצורפת וכמפורט בסעיף 6.3.10 להלן).

6.3.4 **רשת השקיה :** יש. בעלת ראש מערכת ממוחשב, גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.3.5 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב ועד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. האמור כפוף לאישור הרשות המקומית ובהתאם לדרישותיה ועל פי היתר הבניה.

6.3.6 **שטח גינה צמודה לדירה :** אין. **יציאה לגינה בדירות גן :** בדירות גן בלבד תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימאלי של 7 מ"ר

6.3.7 **פירוט מערכות בגינה הצמודה בדירות גן :** אין

6.3.8 **משטח מרוצף בגינה הדירתית :** אין.

6.3.9 **גדר בחזיתות אחרות של המגרש :** חומר בטון /או אבן /או בלוק /או מתכת בגובה מוצע לפי החלטת האדריכל.

6.3.10 **ריצוף קומת קרקע :** חומר אבנים משתלבות /או בטון /או אספלט. הריצוף יהיה ככל הניתן בגוון בהיר על פי דרישת ואישור הרשות המקומית.

### 7. מערכות משותפות

7.1 **מערכת גז :**

7.1.1 **גז מרכזי :** צובר גז.

7.1.2 **צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד ארון גז :** יש

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

7.2 **סידורים לכיבוי אש :** יש.

7.2.1 **מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות :** אין.

7.2.2 **מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות :** אין.

7.2.3 **מערכת כיבוי אוטומטית - מתזים (ספרינקלרים) :** יש.

7.2.4 **גלאי עשן :** יש עפ"י דרישת כיבוי אש.

7.3 **אווור מואלץ במרתפי חניה :** אין

7.4 **מערכת מיזוג אוויר מרכזית :** אין

7.5 **תיבות דואר :** יש. בקומת הקרקע, ליד דלת הכניסה לבניין, תיבות הדואר יהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון והבניה ות"י 816.

7.6 **מיתקנים אחרים :** תאורה- לחצן הדלקת אור מכל קומה ; מנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ; לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי הקומתי.

### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

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

8.2 **חיבור לביוב מרכזי :** יש.

8.3 **חיבור הבניין לרשת החשמל :** בהתאם להוראות חברת החשמל ; כולל חיבור הדירה לרשת והתקנת מונה (ע"ח הקונה ישירות לחברת החשמל)

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

8.5 **הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים) :** יש. לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.

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

8.7 **פינוי אשפה :** לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה. **חדר אשפה :** יש. **גימור רצפה וקירות חדר אשפה :** גרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין והיתר הבניה.

### 9. רכוש משותף

9.1 **תיאור הרכוש המשותף :**

- 9.1.1 סך הכל מקומות חניה משותפים : אין
- 9.1.2 קומה מפולשת: אין ; מספר קומות מפולשות : אין
- 9.1.3 מחסנים שאינם צמודים לדירות : אין
- 9.1.4 מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש .
- 9.1.5 מבואה (לובי) קומתית : יש .
- 9.1.6 חדרי מדרגות : שניים לבניין .
- 9.1.7 פיר מעלית : יש ; מעליות : יש ; מספר מעליות : 3 לכל בניין .
- 9.1.8 גג. לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9 ממ"ק : אין .
- 9.1.10 חדר דוודים משותף : אין .
- 9.1.11 מיתקנים על הגג : מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/צלחת לוויין, קולטי שמש, דודים ; חדר מכונות למעלית, מאגר מים, משאבות סיחרור וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין, הכל לפי החלטת החברה.
- 9.1.12 גינה ושטח פתוח בתחומי המגרש : עפ"י תכנית הפיתוח המצורפת לחוזה.
- 9.1.13 מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף : אין

## 9.2 חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף :

- 9.2.1 חדרי מדרגות.
- 9.2.2 קומה טכנית.
- 9.2.3 גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4 לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5 לובי קומתי.
- 9.2.6 גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7 גישה מחדר מדרגות אל חדרי מכונות.
- 9.2.8 גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדרים טכניים
- 9.2.9 חלק הגג - התפוס על ידי מיתקנים על הגג : (כגון קולטים, דוודי שמש, חדר מכונות למעלית)
- 9.2.10 מעליות
- 9.2.11 משטחי גישה לחנייה.

## 9.3 בית משותף :

- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין ; ואלה העניינים :
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף ;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה ;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים 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 הוצאת חלקים מהרכוש המשותף :

- 9.4.1 כל חלקי הבית המשותף, למעט מדרגות חיצוניות, וחלקים אחרים אשר הוצאתם מן הרכוש המשותף אסורה על פי דין ו/או כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, לא יהיו לרכוש משותף ויוצמדו לדירות בבית המשותף לפי שיקול דעת המוכר.
- 9.4.2 בכלל החלקים המוצאים מפורשות מן הרכוש המשותף נמצאים, בין השאר, גגות הבית וזכויות הבניה עליהם, שטחי חוץ מקורים ושאינם מקורים, גינות, חצרות, חניות לכלי רכב, מחסנים וזכויות בניה קיימות ונוספות (אם יוספו) במקרקעין.
- 9.4.3 בעל זכויות בדירה שהוצמדו לה שטחים ברכוש המשותף וזכויות בניה יהא רשאי לבנות על השטחים המוצמדים ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד בעלי זכויות או דיירים אחרים בבית. גג שיווצר כתוצאה מבניה כאמור יוצמד לדירה שבשטח המוצמד לה התבצעה הבניה.

9.4.4 על אף האמור בסעיפים 9.4.1-9.4.3 לעיל, המוכר יהא רשאי לרשום כל חלק של הבית כרכוש משותף שאינו מוצמד לדירה מסוימת.

9.5 **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:**  
בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לעניין חישוב שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה לא יובאו בחשבון שטחם של החלקים המוצמדים לדירה.

9.6 **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:**  
בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

10 **שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:**

10.1 חלוקת ההוצאות הכרוכות באחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף (להלן: "דמי ועד הבית") תהא כקבוע בחוק המקרקעין ובתקנון המצוי ובהסכם הניהול ובלבד שהסכם הניהול אינו סותר את האמור בחוק המקרקעין. יובהר כי החברה תהא רשאית לפטור עצמה מתשלום ההוצאות בגין אחזקת וניהול הרכוש המשותף ביחס לדירות אשר טרם נמכרו ו/או נמסרו מאותו חלק של הוצאות עבור צריכה בפועל אותה החברה יכולה להוכיח שלא צרכה.

מובהר כי בבניינים שייבנו על חלקה מספר 329 יהיו היחידות המיועדות לשימוש מסחרי פטורות מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המצוי בתוך הבניינים שייבנו על החלקה והמשרת את בעלי הדירות בבניינים אלו ואשר אינו משרת את היחידות המיועדות לשימוש מסחרי, כגון: לובי כניסה, לוביים קומתיים, חדרי מדרגות, מעליות, גגות וכיוצ"ב, וכן כי בעלי הדירות יהיו פטורים מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף המשרת באופן בלעדי את היחידות המיועדות לשימוש מסחרי, הכל מבלי לגרוע מהקבוע בהסכם הניהול המצ"ב כנספח להסכם המכר.

10.1.1 גם טרם רישום הבית המשותף יתנהלו ענייני הבית כאילו נרשם כבית משותף, וחלוקת הוצאות אחזקת וניהול הרכוש המשותף תהא כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.1.2 הקונה ישתתף בכל ההוצאות הדרושות לאחזקת הרכוש המשותף לרבות ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדיק, ניקיון, תאורה, שמירה וביטוח, טיפול בחצר, בגינה, בקירות חיצוניים, בגגות, בחניה, בחדר המדרגות, במעלית, בחשמל, באינסטלציה, במים, בביוב, בתיעול, במתקנים ובמערכות אחרות המיועדות לשרת את כלל דיירי הפרוייקט או חלקם.

**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 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 תכניות קומת כניסה בקנה מידה לא קטן מ-1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
- 10.1.4 תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ-1:100
- 10.1.5 תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250
- 10.2 בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3 המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
- (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
- (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלה.
- (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסמיליה.
- (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

חתימת המוכר

חתימת הקונה



### **נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות כלליות למבנה ולדירה**

1. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
2. מערכות כאמור ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות.
3. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף ונפרד למחסנים בלבד ובאופן שלא יפגע בשימוש ובתפקוד.
4. 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.
5. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
6. אסורה הכניסה לרכבים המונעים בגז פחמימני (גפ"מ), למרתפי חניה תת קרקעיים.
7. בכל מקום במפרט בו מצוין שימוש ביותר מסוג אחד של חומר ו/או כלים /או צבעים, הבחירה בסוג החומר/הכלים או הצבע שיקבעו לאותו פריט תהא לפי החלטת המוכר למעט במקומות בו צוין בפירוש שהינן לפי החלטת קונה.
8. בכל מקרה של אי אספקת פריטים או חומרים אשר נבחרו על ידי הקונה בשל חוסר במלאי הספק ו/או שהוצאו מהתקן הישראלי, יאפשר המוכר לקונה לבחור פריטים ו/או חומרים חלופיים בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 3.2 לעיל.
- 9.
10. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים בכ- 2-3 ס"מ מפני ריצוף הדירה.
11. באבן טבעית, ריצוף וחיפוי יתכנו הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים" וכו' בהתאמה להוראות התקנות והתקינה הרלוונטית ולכללי המקצוע.
12. באם יסופק המזגן על ידי הקונה, אזי יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60db(a) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חם במצב בו היחידה ממוקמת, והכל בהתאמה להוראות התקנות והתקינה הרלוונטיות ולכללי המקצוע התקין.
13. מידות השטחים של הדירה, כפי שיחושבו על ידי מינהל מקרקעין (לרבות לעניין שטח הדירה בחוזה החכירה), בלשכת רישום המקרקעין (לרבות לעניין רישום שטחים בפנקסי המקרקעין) בעירייה או בכל רשות אחרת, יהיו בהתאם לכללים הנהוגים בכל רשות ולא מחייב שיהיו לפי מידות השטחים כמצוין לעיל.

## נספח ג' – טבלאות זיכויים

### ריכוז טבלאות זיכויים

#### הערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם להוראות המכרז וכנדרש בתיקון מס' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ד-1974 ותיקון לצו המכר התשע"ה-2015 (מפרט המכר). מובהר כי עפ"י הוראות המכרז, פרט לנרשם להלן לא יבוצעו שינויים מהמפרט והתוכניות המצורפים להסכם המכר ולא יבוצעו זיכויים ו/או חיובים אחרים.
2. המחירים הנקובים להלן אינם כוללים מע"מ.
3. המחירים הנקובים בנספח זה צמודים ל: מדד תשומות הבניה, מדד הבסיס : המדד הידוע ביום חתימת הסכם המכר.
4. המועד האחרון שעל רוכש הדירה להודיע לחברה/קבלן, על רצונו או אי רצונו לנצל זכותו לזיכויים אלה (במסגרת הליך שינויי דיירים) (להלן: "מועד ההודעה"), ימסר לרוכש הדירה ע"י החברה/הקבלן בתוך 30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר
5. אי הודעת רוכש הדירה כאמור עד התאריך האמור ובכפוף למתן הודעת תזכורת ע"י הקבלן בתום התקופה וארכה בת 7 ימים למסירת הודעה כאמור, תתקבל כוויתור לזכותו זו על פי כל דין.
6. ניצול זיכוי בגין ארונות המטבח המתוכננים וככל שנבחר ע"י הרוכש ספק מטבחים שאינו ספק החברה, התקנת המטבח תתאפשר לרוכש רק לאחר מסירת הדירה, ובאחריות הרוכש ועל חשבונו.
7. למניעת ספק יודגש כי צנרות לחשמל/תקשורת/מים/ביוב, הנמצאים באלמנטים יצוקים או בנויים והסתיימה התקנתם, יחשבו כסיום "התקנת הפריט" כמשמעותו בתיקון 6 לחוק המכר לענין הודעת רוכש על מימוש זכותו לזיכוי/שינוי מהאמור במפרט המכר.
8. פרטים שונים המוצגים אצל ספק אחד מספקי החברה יבחרו אך ורק אצל אותו ספק. לא תינתן אפשרות לבחור פריטים שונים בין ספקים שונים, לדוגמא: כלים סניטריים וברזים.
9. מימש הקונה בפועל זכותו לזיכויים מהפריטים המתומחרים המפורטים בטבלה זו, בחתימת החברה/המוכרת והקונה על נספח זה, יראו השינויים שבצע הקונה כאמור כשינויים מוסכמים במפרט המכר.

#### מקרא:

יח' - יחידה.

מ"ר - מטר מרובע.

מ"א - מטר אורך.

חומר – חומר לבן (האביזר עצמו בלבד).

קומפלט - חומר לבן+ חומר שחור+ עבודה.

פריט - פריט אחד בודד.

### נושא: ארונות מטבח, רחצה

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח לפי 5 מ"א	מחיר זיכוי בש"ח לפי 6 מ"א	כמות
3.3.1	זיכוי לכלל ארונות המטבח (כולל ארונות, משטח עבודה, כיור מטבח, ברז מטבח, חיפוי מטבח), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט	---	4,881	5,812	1
3.3.3	ארון רחצה (בחדר רחצה כללי. כולל כיור אינטגרלי וברז), לפי התיאור שבמפרט המכר.	קומפלט		600	600	1

### נושא: קבועות שרברבות ואביזרים

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי ליח' בש"ח	כמות	סה"כ
3.6	סוללת ברז לכיור רחצה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	96	1	96
3.6	סוללת ברז לאמבטיה, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	126	1	126
3.6	סוללת ברז למקלחת, לפי התיאור במפרט המכר.	קומפלט	פריט	102	1	102

### נושא: חשמל/ תקשורת

סעיף במפרט המכר	תיאור	חומר/ עבודה	יח'	מחיר זיכוי בש"ח ליח'	כמות	סה"כ
3.7 (א)	נקודת מאור קיר/ תקרה – זיכוי	קומפלט	פריט	72		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – שינוי מיקום	---	---	---		
	נקודת מאור קיר/ תקרה – תוספת	---	---	---		
	נקודת מאור קיר/ תקרה (מחליף) – תוספת	---	---	---		
3.7 (ב)	בית תקע מאור – זיכוי	קומפלט	פריט	78		
	בית תקע מאור – שינוי מיקום	---	---	---		
	בית תקע מאור – תוספת	---	---	---		
3.7 (ג)	נקודת מאור הדלקה כפולה – זיכוי	---	פריט	72		
	נקודת מאור הדלקה כפולה – שינוי מיקום	---	---	---		

ס"ח	כמות	מחיר ליח' בש"ח	יח'	חומר/ עבודה	תיאור	סעיף במפרט המכר
		---	---	---	נקודת מאור הדלקה כפולה - תוספת	
		---	---	---	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים – שינוי מיקום	3.7 (ד)
		---	---	---	נקודת הכנה לטלויזיה בכבלים - תוספת	
		78	פריט	---	בית תקע מעגל נפרד –זיכוי	3.7 (ה)
		78	פריט	---	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –זיכוי	
		---	---	---	בית תקע מעגל נפרד –שינוי מיקום	
		---	---	---	בית תקע מעגל נפרד -תוספת	
		---	---	---	בית תקע מעגל נפרד (מוגן) –תוספת	
		78	פריט	---	בית תקע דרגת הגנה IP44 - זיכוי	3.7 (ו)
		---	---	---	בית תקע דרגת הגנה IP44 – שינוי מיקום	
		---	---	---	בית תקע דרגת הגנה IP44 - תוספת	
		48	פריט	---	נקודת טלפון חוץ – זיכוי	3.7 (ז)
		---	---	---	נקודת טלפון חוץ – שינוי מיקום	
		---	---	---	נקודת טלפון חוץ – תוספת	
		---	---	---	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – שינוי מיקום	3.7 (ח)
		---	---	---	נקודת טלפון פנים (אינטרקום) – תוספת (לא אביזר קצה)	
		78	פריט	---	נקודת כח – זיכוי	3.7 (ט)
		---	---	---	נקודת כח – שינוי מיקום	
		---	---	---	נקודת כח – תוספת	
		---	---	---	נקודת כח (פקט) – תוספת	

הערה לטבלאות החשמל/תקשורת  
ראה הערות כלליות לאחר סעיף 3.7 (טבלה 5), במפרט המכר.

סה"כ שלעיל יינתנו בכפוף לדרישות בתקנות התכנון והבניה ו/או כל דין