

י"ה בשבט תשפ"ו
5 פברואר 2026
2021091902066

לכבוד: קבלני ויזמי מכרזי "דירה בהנחה"

שלום רב,

הנדון: הבהרות לעניין הנחיות המאפשרות הוספת חדרים רטובים בממ"ד

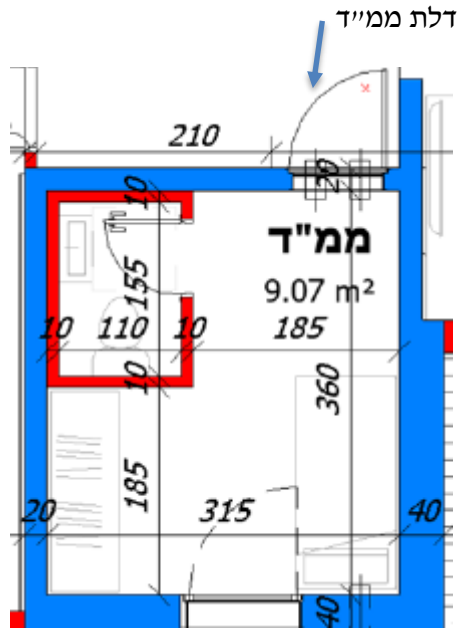
ביום 30.7.2025 פורסמו הנחיות פקע"ר המאפשרות הוספת חדרים רטובים בממ"ד (עפ"י תיקון 163 משנת 2025) (להלן: "ההנחיות"), לאחרונה התקבלו שאלות ופניות קבלנים ביחס להתאמתם במסגרת המפרט המחייב בתוכניות דיור בהישג יד, להלן הבהרות ביחס לפרויקטי דיור בהישג יד:

1. יובהר כי ההנחיות הינן הנחיות מאפשרות ואינן מחייבות.
2. העקרון המנחה בהבהרות אלו, נועד לבחון, בין היתר, את השימוש המתאפשר בחדר הנוסף והאם אין פגיעה באפשרות השימוש בחדר זה.
3. כידוע, במסגרת המפרט המחייב לפי גודל דירה, נדרש הקבלן לבנות חדרים רטובים (חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים) כדלקמן:
 - "חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה.
 - "חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה.
 - "חדר שירותים" - חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים.
 - "חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים.להלן טבלה של מספר חדרי רחצה **לדוגמא** מתוך מהדורת מחיר מטרה מס' 5:

מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+		+	+
חדר אמבטיה		+	+	+
חדר שירותים		+		+

4. לאחר בחינת התכנונים השונים התקבלו שתי חלופות עיקריות, לגבי כל אחת מהן התייחסות שונה ביחס לשימושיות המתאפשרת בחדר הרחצה הנוסף, ומכאן תוצאה שונה ביחס להיותו של חדר הרחצה הנוסף **חלופי או תוספתי**.

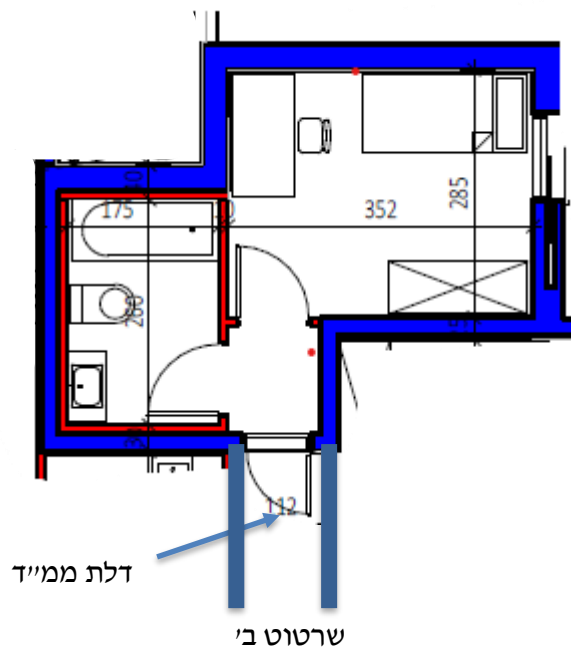
א. **חלופה ראשונה** - הוספת חדר שירותים או חדר רחצה הכולל מקלחון/אמבטיה **בתוך** הממ"ד כמוצג בדוגמא בשרטוט א'.



שרטוט א'

בחלופה זו החדר הנוסף אינו בעל גישה נפרדת ולצורך כניסה אליו נדרש לעבור בחדר המגורים בממ"ד, לאור האמור, בתכנון זה ובדומה לו, לא יובא החדר הנוסף במניין החדרים הרטובים המחייבים בהתאם להוראות המפרט ועל הקבלן לתכנן ולבצע מספר חדרים כמתחייב במפרט נוסף על חדר זה.

ב. חלופה שניה - דלת ממ"ד בכניסה, ולאחריה דלת לחדר הרחצה ודלת נוספת לחדר המגורים בממ"ד כמוצג בדוגמא בשרטוט ב', כך שנותרת גישה נפרדת לחדר הרחצה הנוסף ולחדר המגורים בממ"ד. בנוסף, דלת הממ"ד כאשר היא פתוחה, אינה פוגעת בגישה לחדר המגורים במרחב המוגן או לחדר הרחצה, או לכל תנועה אחרת בדירה.



5. ככל ותכנון החדר הרטוב הנוסף הינו לפי החלופה הראשונה או בדומה לה, כאמור, החדר הרטוב לא ייחשב כתחליף לחדרים הרטובים הנדרשים בהתאם למפרט המחייב ויהיה תוספת לחדרי הרחצה הקבועים.
6. ככל ותכנון החדר הרטוב הנוסף הינו לפי החלופה השנייה או בדומה לה, אזי החדר הרטוב יוכל להיחשב כתחליף לחדר הרחצה המחייב במפרט, בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
7. יובהר כי ככל והחדר המתוכנן במרחב המוגן הינו "חדר מקלחת", הוא יוכל להחליף חדר מקלחת או חדר שירותים בלבד. ככל והחדר המתוכנן במרחב המוגן הינו "חדר אמבטיה" הוא יוכל להחליף חדר אמבטיה או חדר שירותים בלבד. ככל והחדר המתוכנן במרחב המוגן הינו חדר שירותים, הוא יוכל להחליף חדר שירותים בלבד. **יובהר כי לא ניתן להחליף את חדר הרחצה המתוכנן במרחב המוגן בחדר הרחצה בחדר ההורים, כלומר, הממ"ד אינו יכול לשמש כחדר הורים.**
8. יובהר כי שטח חדר הממ"ד יתוכנן בהתאם למפרט המחייב ולא יפחת מ- 9 מטר נטו מינימלי, ואורך מינימלי בין קירות וזאת ללא שטח החדר הרטוב.
9. שילוב חיפוי קירות ורצפות באזורים רטובים בממ"ד יבוצע עפ"י התקנים והחוק.
10. במידה ובעקבות תוספת השטח של החדרים הרטובים יגדל שטח הדירה מעבר לשטח המרבי אזי על השטחים הנוספים שיתווספו לשטח הדירה תבוצע הפחתה של 15% בהתאם לקבוע בתנאי המכרז.
11. בהתאם לתנאי המפרט המחייב ככל ודלת הממ"ד תפריע לתפקוד היומיומי יידרש הקבלן להוסיף דלת עץ בכניסה הראשית למרחב המוגן וכאמור יידרש להתקין **בכל דירות הזכאים בפרויקט גם אם לא נוספו חדרים רטובים בממ"ד לחלק מהדירות.**

בברכה,

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

העתק: חב' אשד בקרה