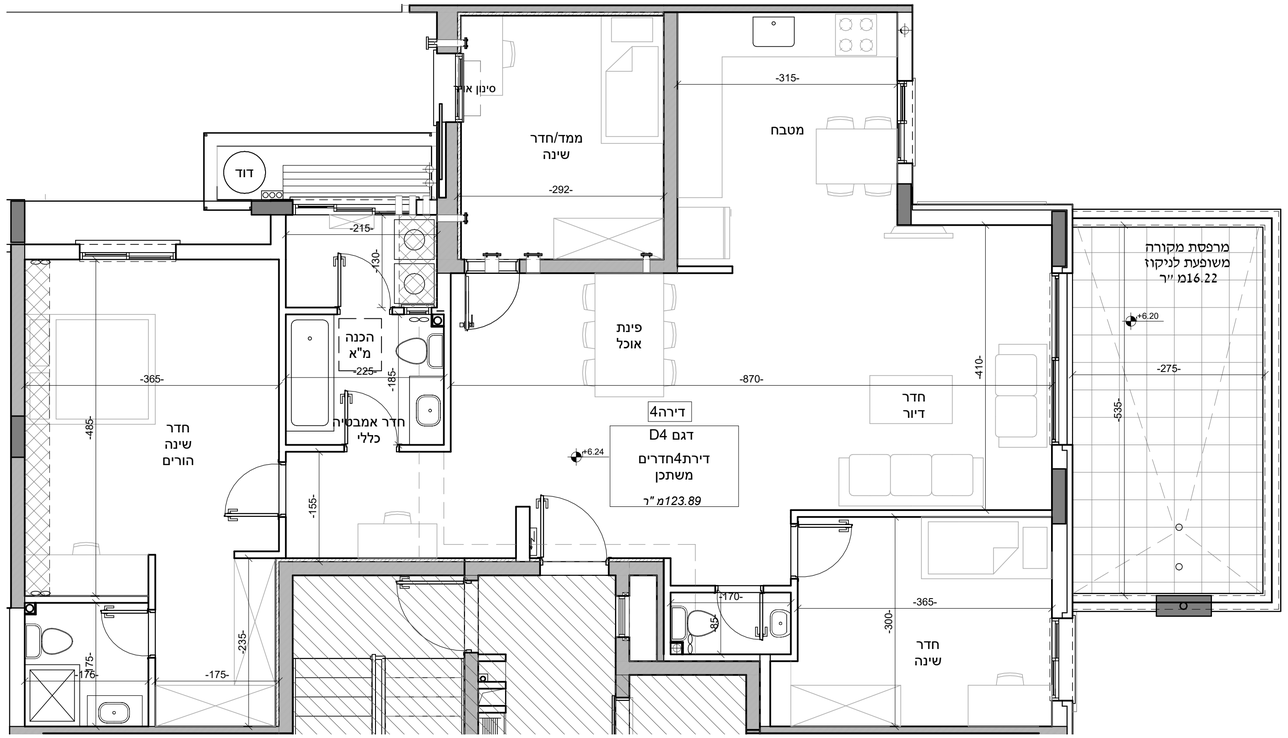
לפני היתר בניה.
יתוכנו שינוים והתאמות ככל שידרשו ע" י הרשיות המוסמכות ,המתכנים ויועצים.

ראה תחום מלא של חצרות פרטיות בתוכנית מגרש



הערות כלליות:

לבניין / רכוש המשותף

1. התוכנית היא לפי התר בניה .
יתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות , מתכננים ויועצים .
2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה , מתקני גז , חשמל ותקשורת ,
ייקבעו סופית ע"י האדריכל , ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות .
3. גבולות המגרש , מעברים ודיקות האה ככל שיהיו ,
יייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרשום .
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית
(ככל שיש כאלו) אינם סופיים וייקבעו סופיים רק לאחר גמר הפיתוח .
5. תיתקן העברה גלויה , אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים ,
של מערכות משותפות שונות כגון: מים , ביוב , אוורור , ניקוז ,
בשטחים פרטיים , ובשטחים מוצמדים .
לרבות במחסנים מעל / מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר .
6. בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש ,
מערכות מיזוג אויר ו / או כל מתקן אחר שייקבע ע" החברה ,
ומיועד לשרת את הבניין ו / או דיירות פרטיות .
הכול לפי החלטת החברה ו / או לדרישות הרשויות השונות ,
ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר .
7. פני הריצוף במחסנים יתן ויוגבהו בכ- 1 ס"מ מהמעברים .
8. סימון צמחייה , ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד .
את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
9. סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות ,
הינם להתרשמות בלבד , ביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצויין
במפרט המכר .

בדירה

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) ,
מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה הפנלים).
המידות הנליות (נטו) של החללים – מתקבלת ע" ההסרת שבי
הטיח ו/או החיפוי , בכל צד לפי הצורך .
2. תיתכנה סטיות מהמידות המצוצות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור ,
כתוצאה משינויים , הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע ,
לרבות הכנסת עמודים קורות א צנרת , או כתוצאה מתיאום בין הדרישות
ההנדסיות והפרטים הטכניים , וכן כתוצאה מדרישות הרשות ,
או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו"ב .
3. לפי צו מכר דירות , הסטיות במידות כאמור לא יייחשבו כסטייה ו/או
אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%) .
4. עקב מיקום המזגנים , תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאוורור מכני ,
מתזים וגלאים (באם קיימים) , כמו כן , לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך ,
יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון ,
שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר .
5. מיקום הנמכות התקרה , במידה וקיימות במפרט ,
יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ" קביעת האדריכל.
6. בחלון המשמש ל "פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע .
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון
יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף .
8. מיקומם הסופי של הרכנות למזגנים והמתזים , ייקבעו עפ" קביעת המתכננים .
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם , צנרת ניקוז , קולטני ביוב ופתחי ביקורת ,
ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקיירות , גם באם אינם מסומנים
בתוכנית המכר , יייקבעו עפ" קביעת המתכננים . תירשם זיקת גישה
למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים .
10. קבועות הסניטציה (ברזים , כיורים , אסלות , אמבטים וכו') המופיעות
בתכנית זו הינן להמחשה בלבד , אין להתייחס לדוגמיותן ,
מיקומן המדויק או צורתן , אלא למפורט במפרט בלבד .
11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוין במפורש במפרט המכר ,
המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים , מקרר , מדיח כלים , מכונת כביסה וכו') ,
משורטטים לצורך המחשה בלבד . זכהצעה למיקומם ,
ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה .
12. תכנית המכר , בחלקים או בשלמותם , פרטי בליטות ו/או
שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה , הקונסטרוקציה והמערכות ,
כגון עמודים , קורות , קווי צנרת (גליים או מכוסים)
וכו' ,ככל שמסומנים אינם סופיים .
לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין .
13. לפני הזמנת ריהוט , המשולב בחדרים ובבניה ,
(כגון: ריהוט קבוע , ארונות קיר , ארונות מטבח , ארונות רחצה וכו') ,
יש לקחת מידות בפועל באתר , רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ,
ולאחר גמר החיפויים . אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. יייתכנו שינויים בפתחים , בגודלם , מיקומם , כיוון פתיחתם של דלתות / חלונות ,
מדתם או צורתם , לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים .
15. ביציאה למרפסות הפתוחות – אפשר שיהיה סף / מדרגה.
עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים .
16. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ – 1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית .
17. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ – 2 ס"מ מפני הריצוף בדירה .
18. פני הריצוף בתוך חדר/י הרחצה מונמכים כ – 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה .
19. סימון המטבח הינו רעיוני , דגם ואורך הארונות יקבע בהתאם למצין במפרט המכר .
20. כיוון פתיחת חלונות/ דלתות , לרבות מס' כנפיים המוצגים בתוכנית
הינם להמחשה בלבד . הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום .
21. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר .

תאריך:_____

חתימת מוכר/ ת:_____

חתימת קונה:_____

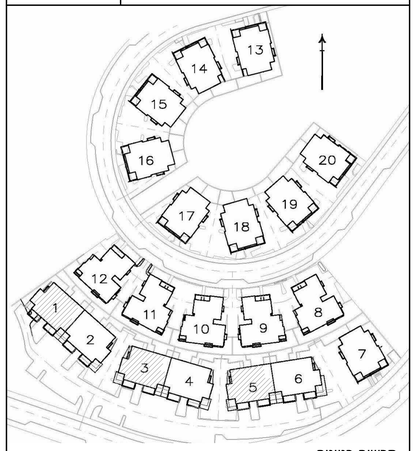
חתימת קונה:_____

אבני דרך בגבעה
אלפי מנשה

תכנית מכר

20.07.22

מגרש: 318,319,320	בניין: 1,3,5
קומה: ב	דגם: A
דירה: דירה4	קנ" מ: 1:50



תרשים בניינים

	עליית גג		עליית גג
ד	7	8	7
ג	5	6	6
ב	3	4	4
א	1	2	2
	לובי כניסה		לובי כניסה

מיקום בתכנית

מיקום בחתך

מקרא -הצעה למיקום בלבד

- שטח משותף מגוררים
- חצר / חצר פרטית
- חצר פרטית על רצפת בטון
- מרפסת שמש/ רחבה מרוצפת
- מילוי אדמה
- כניסה לדירה
- יציאה למרפסת שמש/חצר
- הפרש מפלסים
- אוורור מכני
- לוח חשמל דירתי
- קולטן
- מחלק מים
- צינור אויר"8
- דוד מים חמים
- דוד
- צינור אויר"4
- הנמכת תקרה
- צנרת סולרית
- פתח ליציאת אוויר
- מע סינון
- מערכת סינון אויר לממ"ד ייעוד דירתי- צמודה לקיר36 מק"ש לפי תקן4570
- מיקום מוצע לתליית כביסה
- מיקום מוצע לכיריים
- מיקום מוצע למקרר
- מיקום מוצע למכונת כביסה /מייבש
- מ"א מיקום מעבה מזגן
- מקלחת -מצא עקרוני בלבד
- DW מיקום מוצע למדיח כלים
- מיקום מוצע לארון B.I
- קולטן ע"ג ריצוף
- שוחת ביוב/ניקוז
- גלגלון כיבוי אש
- קיר/עמוד בטון
- קיר בלוק

אדריכלים architects
גולן-גולדשמידט
אור אדריכלים
לישנסקי27ראשון לציון
03-9523313
office@arch-y-r.co.il