הערות כלליות:

לבניין / רכוש המשותף

1. התוכניות הינן לפני 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 וזיקות הנאה ככל שיהיו ,
ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום .
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית
(ככל שיש כאלו) אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח .
5. תיתכן 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"י החברה ,
ומיועד לשרת את הבניין ו / או דירות פרטיות ,
הכול לפי החלטת החברה ו / או לדרישות הרשויות השונות ,
ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר .
7. פני הריצוף במחסנים יתכן 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 הגלויות (נטו) של החללים – מתקבלות ע"י החסרת עובי
הטיח ו/או החיפוי , בכל צד לפי הצורך .
2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור ,
כתוצאה משינויים , הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע ,
לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת , או כתוצאה מתיאום בין הדרישות
ההנדסיות והמפרטים הטכניים , וכן כתוצאה מדרישות הרשות ,
או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב .
3. לפי צו מכר דירות , הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו 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 אויר 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"י קביעת האדריכל .
6. בחלון המשמש כ "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 ההכנות למזגנים והמתזים , ייקבעו עפ"י 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 הקירות , גם באם אינם מסומנים
בתוכניות המכר , ייקבעו עפ"י 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 למידותיהן ,
מיקומן המדויק או צורתן , אלא למפורט במפרט בלבד .
11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ,
המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים , מקרר , מדיח כלים , מכונת כביסה וכו') ,

משורטטים לצורך המחשה בלבד . וכהצעה למיקומם ,
ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה .
12. בתכניות המכר , בחלקם או בשלמותם , פרטי בליטות ו/או
שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה , הקונסטרוקציה והמערכות ,
כגון עמודים , קורות , קווי צנרת (גלויים או מכוסים)
וכד' ככל שמסומנים אינם סופיים .
לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין .
13. לפני הזמנת רהוט , המשתלב 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. ייתכנו שינויים בפתחים , בגודלם , מיקומם , כיוון פתיחתם של דלתות / חלונות ,
מידתם 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 יקבעו בהתאם למצוין 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: ____________________

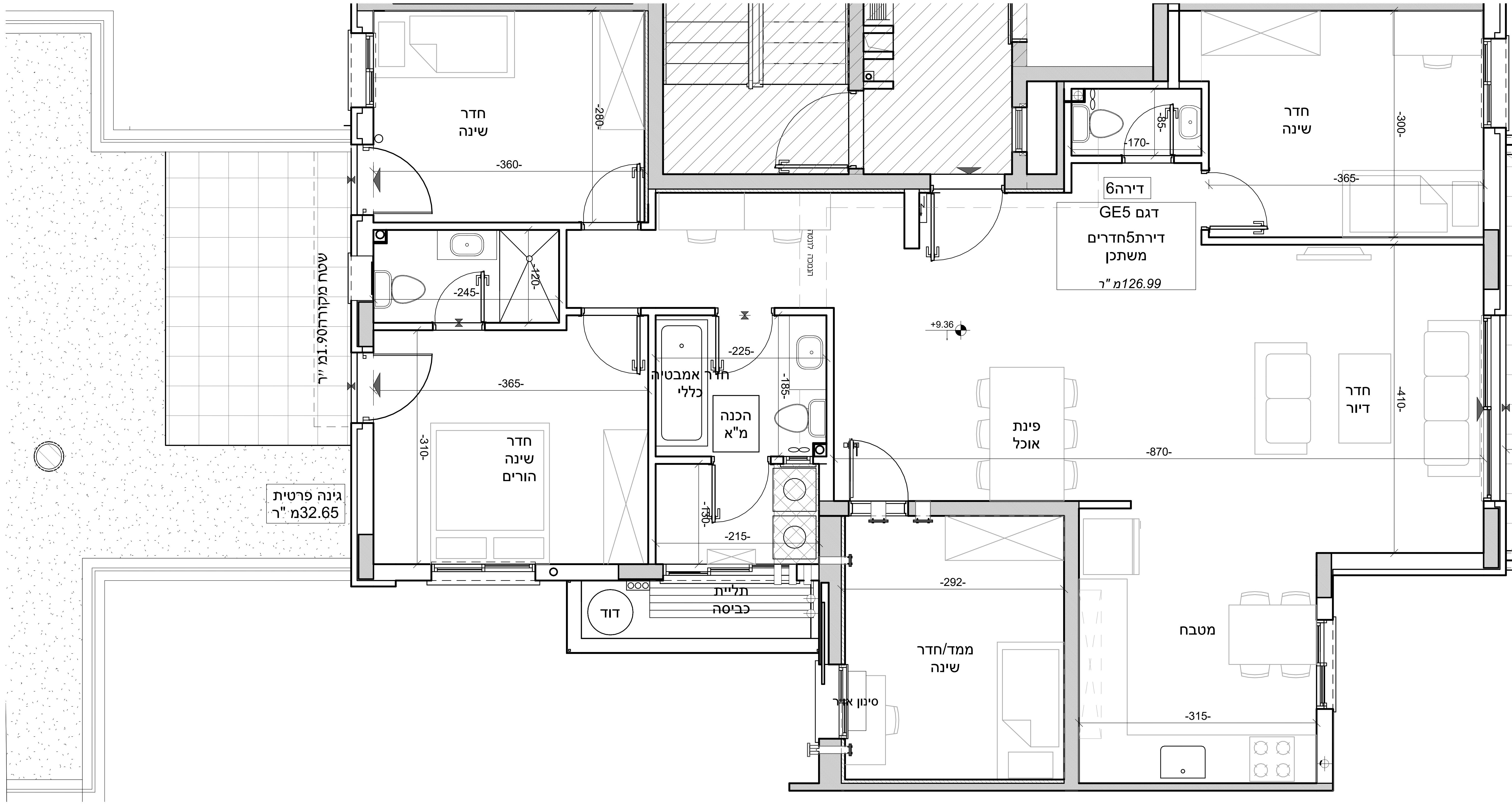
חתימת מוכר/ ת: ____________________

חתימת קונה: ____________________

חתימת קונה: ____________________

לפני היתר בניה.
יתוכנו שינוים והתאמות ככל שידרשו ע" י הרשויות המוסמכות ,המתכננים ויועצים.

ראה תחום מלא של חצרות פרטיות בתוכנית מגרש

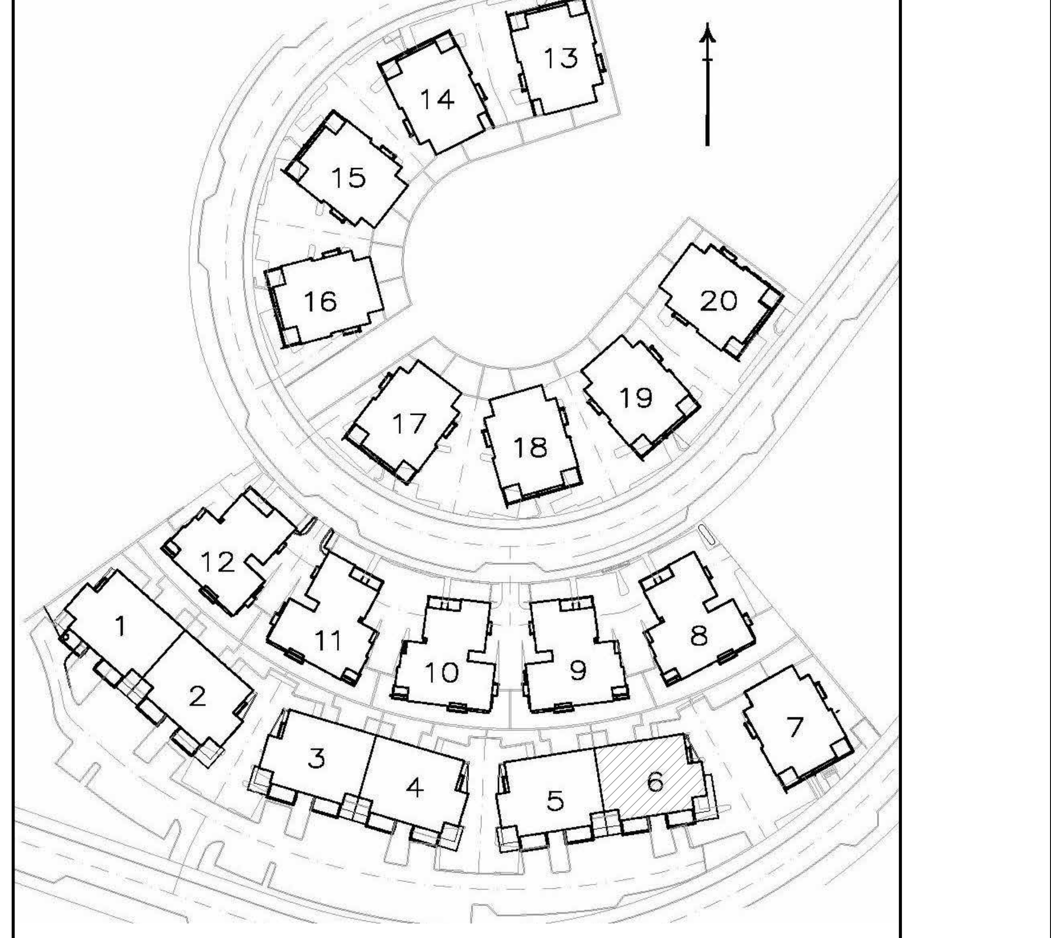


תכנית מכר

אבני דרך
בגבעה
אלפי מנשה

20.07.22

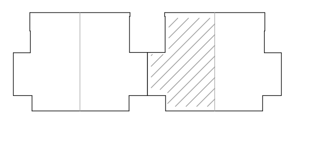
מגרש:	320	בניין:	6
קומה:	ג	דגם:	A
דירה:	דירה6 בניין 6	קנ"מ:	1:50



תרשים בניינים

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

מיקום בחתך



מיקום בתכנית

מקרא -הצעה למיקום בלבד

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

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