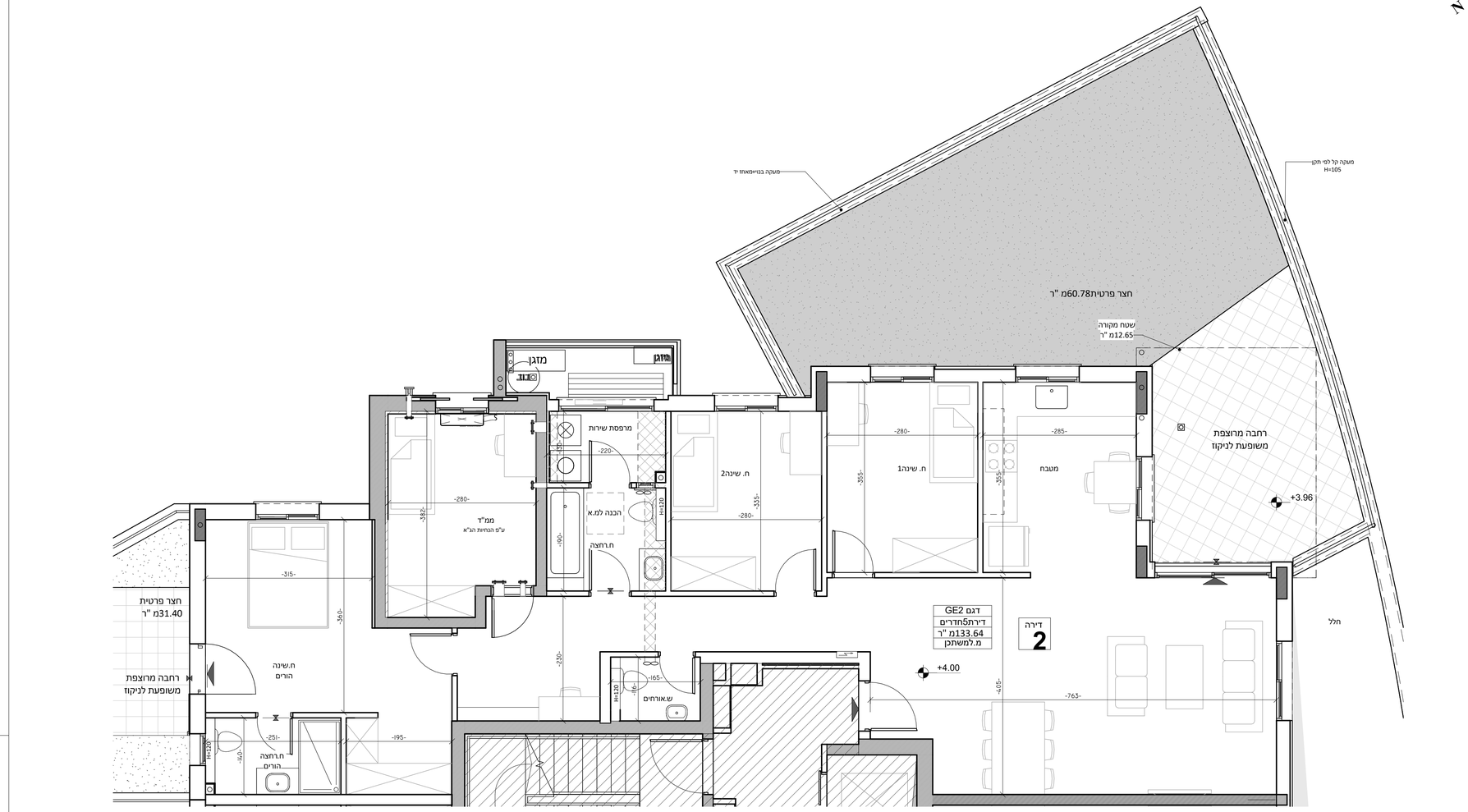
לפני היתר בניה.
יתכנו שינוים והתאמות ככל שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות ,המתכננים ויועצים.

ראה תחום מלא של חצרות פרטיות בתוכנית מגרש

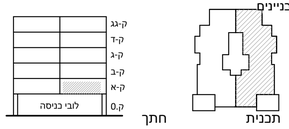
# אני דרך בגבעה
אלפי מנשה

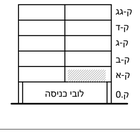
## תכנית מכר

| | |
|---|---|
| 02.08.2022 | |
| מגרש: 330 | בניין: 15 |
| קומה: קומה א | דגם: C |
| דירה: דירה2 | קנ"מ: 1:100 |




תרשים בניינים




## 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 מים חמים
- הנמכת תקרה
- מערכת סינון אויר לממ"ד יישוב דירתי- צמודה לקיר36 מק"ש לפי תקן4570
- מיקום מוצע לתל"ית כביסה
- מיקום מוצע לכיריים
- מיקום מוצע למקרר
- מיקום מוצע למכונת כביסה /מייבש
- מיקום מעבה מזגן
- מקלחת -מצג עקרוני בלבד
- מיקום מוצע למדיח כלים
- מיקום מוצע לארון B.I
- קולטן ע"ג ריצוף
- שוחת ביוב/ניקוז
- גלגלון כיבוי אש
- קיר/עמוד בטון
- קיר בלוק
- אוורור מכני קולטן
- צינור אויר"8
- צינור אויר"4
- צנרת סולרית
- פתח ליציאת אוויר

מ"א
DW
דוד חמים
מע סינון


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


הערות כלליות:

**לבניין / רכוש המשותף**

1. התוכנית הינן לפני התר בניה ,
יתכנו שינוים והתאמות בעקבות דרישות רשויות , מתכננים ויועצים .
2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה , מתקני גז , חשמל ותקשורת ,
ייקבע סופיע ע"י האדריכל , ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות .
3. גבולות המגרש , מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו ,
יקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום .
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית
( ככל שיש כאלו ) אינם סופיים ויקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח .
5. תיתכן הטברה גלויה , אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים ,
של מערכות משותפות שונות כגון: מים , ביוב , אוורור , ניקוז ,
בשטחים פרטיים , ובשטחים מוצדים ,
לרבות במחסנים מעל / מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכנית המכר .
6. בגג העליון יקבעו מתקנים כגון קולטי שמש ,
מערכת 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 בתוכנית המכר .
7. פני הריצוף בתחסנים יתן יוובהו בכ- 1 ס"מ מהמעברים .
8. סימון עמודים , ריצופים וכו' הינם להתרעמות 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 וכול שצויין
במפרט המכר .

**בדירה**

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה ( ברוטו ) ,
מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך ( מעל גובה הפלים ) .
המידות הנלוות ( נטו ) של החללים – מתקבלות ע"י החסרת עובי
הטיח ו/או החיפוי , בכל צד לפי הצורך .
2. תיתכנה סטיות מהמידות המצוינות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור ,
בתוצאה משינויים , הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע,
לרבות הכנסת עמודים קונים או צנרת , או כתוצאה מתיאום בין הדרישות
ההנדסיות והמפרטים הסכמים , וכן כתוצאה מדרישות הרשות ,
או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו"ב .
3. לפי זו מכר דירות , הסטיות במידות כאמור לא יחשבו 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 שידרש מתחת לתקרת הבטון ,
שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר .
5. מיקום הנמכות התקרה , במידה וקיימות במפרט ,
יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל .
6. בחלקן המשמש כ "לתח דיולף" אין לקבוע סרג קבוע .
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר במס"דים ומיקום מתקן הסינון
יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד השרף .
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים , ייקבע עפ"י קביעת המתכננים .
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם , צנרת ניקוז , קולטני ביוב ופחתי ביקורת ,
בחצרות ו/או מיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות , גם באם אינם מסומנים
בתכנית המכר , ייקבע עפ"י קביעת המתכננים . תרשם זיקת נשה
למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים .
10. קבועות הסניטציה ( ברזים , כיורים , אסלות , אמבטים וכו' ) המופיעות
בתכנית זו כינון להמחשה בלבד . אין להתייחס למידותיה .
מיקומן המדויק או שרחן , אלא למפורט במפרט בלבד .
11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוין במפורש במפרט המכר ,
המופיעים בתכנית זו כגון: ( כיריים , מקרר , מדיח כלים , מכונת כביסה וכו' ) ,
משורטטים לצורך המחשה בלבד . וכהצעה למיקומם ,
ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה .
12. בתכנית המכר , בחלקם או בשלמותם , פרטי בלימות ו/או
שקעים הנבעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה , הקונסטרוקציה והמערכות ,
כגון עמודים , קורות , קווי צנרת ( גליים או מסוסים )
וכד' ככל שסומנים אינם סופיים .
לחיבש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בענין .
13. לפני הזמנת ריהוט , המטבלב בחדרים ובבניה ,
( כגון: ריהוט קבוע , ארונות קיר , ארונות מטבח , ארונות רחצה וכו' ) ,
יש לקחת מידות בשטח באתר , רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ,
ולאחר גמר הריסיים . אין לבצע הזמנות לריהוט או צוד על סמך תכנית זו.
14. יתכנו שינוים בפתחים , בגודלם , מיקומם , כיוון פתיחתם של דלתות / חלונות ,
מידתם או צורתם , לרבות שינוים בחריתות בהם פתיחים אלו ממוקמים .
15. ביצאה למרפסות המתוחות – 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 המס"ד מוגבהים כ – 2 ס"מ מפני הריצוף בדירה .
18. פני הריצוף בתוך חדרי" הרחצה מונמכים כ – 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה .
19. סימון המטבח הינו רעיוני , וגם ואורך הארונות יקבע בהתאם למצוין במפרט המכר .
20. כיון מיתחת חלונות/ דלתות , לרבות מס' כנפים המוצגים בתכנית
הינם להמחשה בלבד . הביצוע בפועל ישאר לפי הנחית יועץ אלומינים .
21. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר .

תאריך:_____

חתימת מוכר/ ת:_____

חתימת קונה:_____

חתימת קונה:_____