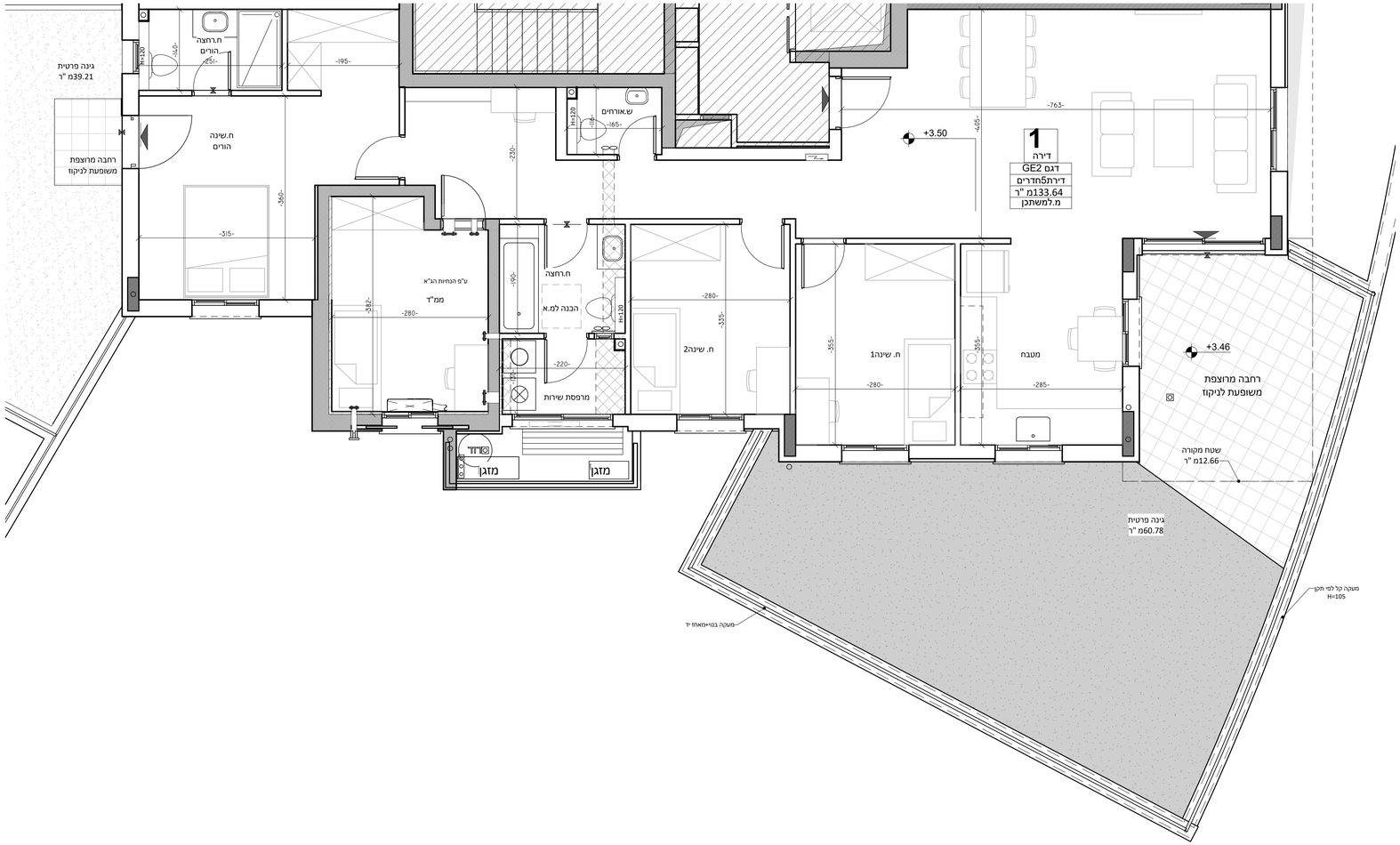
לפני היתר בניה.
יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות ,המתכננים ויועצים.

ראה תחום מלא של חצרות פרטיות בתוכנית מגרש



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. תיחום הערבה 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. בגב העליון ייקבעו ממתקנים 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 בתוכניות המכר .
7. פני הריצוף במחסנים יתקן ויוגבהו בכ- 1 ס"מ מהמעברים .
8. סימון עמתייה , ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד .
את החברה תחיב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד .
9. סימון רחבלות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות ,
הינם להתרשמות בלבד , ביצוע בפועל לפי החלטת החברה וכול שצוין
במפרט המכר .

בדירה

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו) ,
מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסיף (מעל גובה הפגלים).
המידות הבלויות (נטו) של החדרים – מתקבלת ע"י הפחתת שבי
הטיח ו/או החיפוי , בכל צד לפי הצורך .
2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור ,
כתוצאה משיניים , הטבעות מאלילתי התכנון והביצוע ,
לרבות הכנסת עמודים הטבעות קורות או צורת , או כתוצאה מתיאום בין הדרישות
ההנדסיות והמפרטים הטכניים , וזן כתוצאה מדרישות הרשות ,
או ממגבלות דיוק בביצוע וכו"ב .
3. לפי אי מכר דירות , הסטיות במידות כאמור לא יישבו 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 ,
מתדיז ונלאים (באם קיימים) , כמו כן , לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך ,
תתקן ותשא הנמסות תקרה ככל שידרש מתחת לתקרת הבטון ,
שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר .
5. מיקום הנמסות התקרה , במידה וקיימות במפרט ,
יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ" קביעת האדריכל .
6. בחלון המטאש כ "פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע .
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון
יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף .
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים , ייקבעו עפ"י קביעת המתכנים .
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם , צנרת ניקוז , קולטני ביוב ופחתי ביקורת ,
ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות , גם באם אינם מסומנים
בתוכניות המכר , ייקבעו עפ"י קביעת המתכנים . תרשים זיקת נישה
למערכות משותפות השוברות בשטחים פרטיים .
10. קבועות הסניטריה (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 צוין במפורש במפרט המכר ,
המופיעים בתכנית זו כגון: (כיורים , מקרר , מדיח כלים , מכונת כביסה וכו') ,
משרטטים לצורך המחשה בלבד . זכהעצה למיקומם .
ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה .
12. בתכנית המכר , בחלקם או בשלמותם , פרטי בליטות ו/או
שקעים המבנים מתכנן ובביצוע של עבודות הבניה , הקונסטרוקציה והמערכת ,
כגון עמודים , קורות , קשי צנרת (גלגים או מנסים)
וכד' ככל שמסומנים אינם סופיים .
לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין .
13. לפני הזמנת ריהוט , המטאלב בחדרים ובבניה ,
(כגון: ריהוט קבוע , ארונות קיר , ארונות מטבח , ארונות רחצה וכו') ,
יש לקחת מידות במעל באתר , רק לאחר ביצוע הבניה בפועל .
ולאחר גמר הריפים . אין לבצוע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. יתכנו שינויים בפתחים , בטולם , מיקומם , כיוון פתיחתם של דלתות / חלונות ,
מדתם או שניהם , לרבות שינויים בחיתוחים בהם פתחים אלו ממוקמים .
15. ביציאה למרפסות הפתוחות – אפשר שיהיה סף / מדרגה,
עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף המסומנים .
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 חדרי הרחצה מונמכים כ – 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה .
19. סימון המטבח הינו רעיוני , דגם ואורך האדונות קבוע בהתאם למצוין במפרט המכר .
20. כיוון פתיחת חלונות/ דלתות , לרבות פס' כנפים המוצגים בתוכנית
הינם להמחשה בלבד . הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום .
21. במקרה של סתירה בין תכנית זו לפפרט המכר – קבוע מפרט המכר .

תאריך:_____

חתימת מוכר/ ת:_____

חתימת קונה:_____

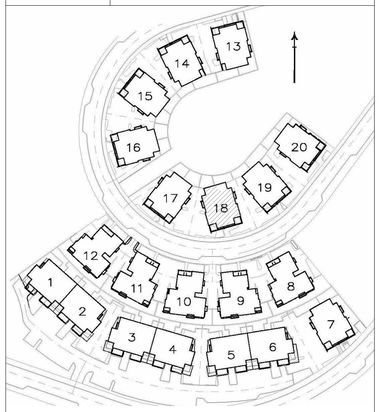
חתימת קונה:_____

תכנית מכר

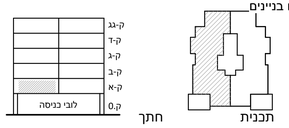
אבני דרך בגבעה
אלפי מנשה

02.08.2022

מגרש: 331	בניין: 18
קומה: קומה א	דגם: C
דירה: דירה1	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
- אוורור מכני
- קולטן
- צינור אויר"8
- צינור אויר"4
- צורת סולרית
- פתח ליציאת אוויר
- מערכת סינון אויר לממ"ד ייעוד דירתי- עמודה לקיר36 מק"ש לפי תקן4570
- מע סינון
- מיקום מוצע לתליית 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

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