פרויקט - טופ ויו
מגרש 1003

הנחיות כלליות :

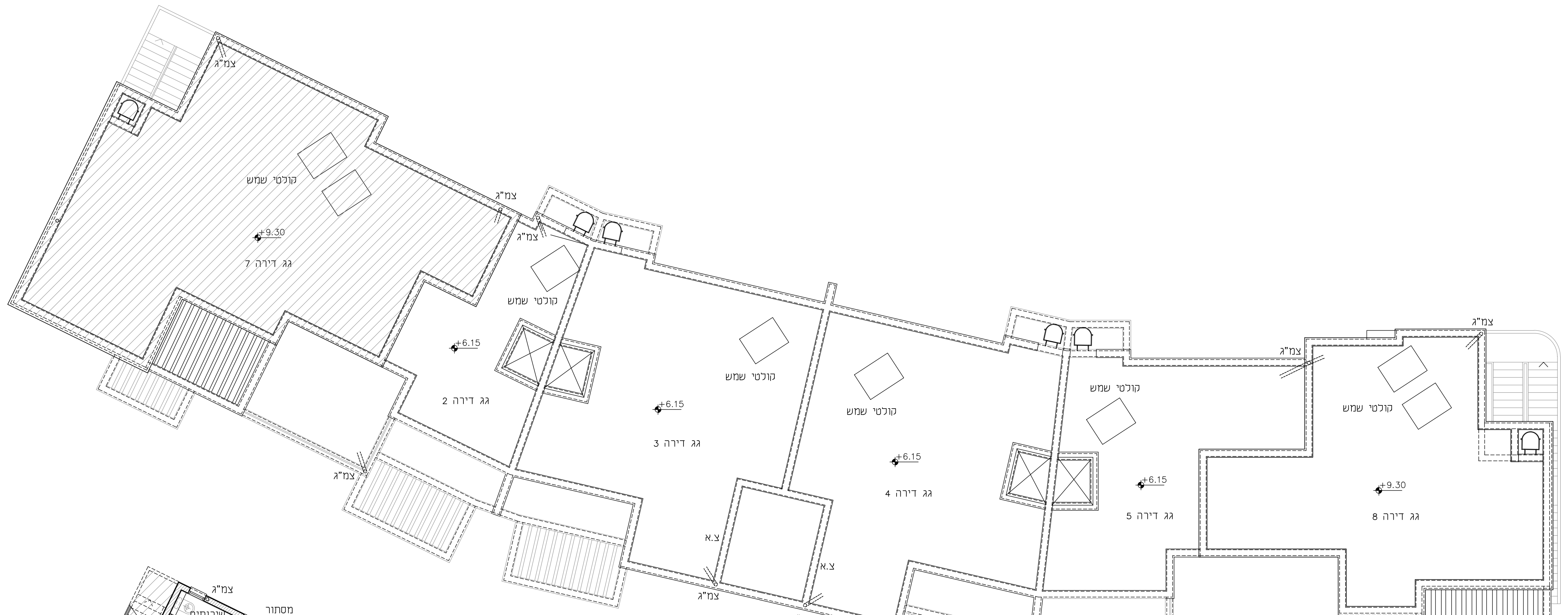
1. התכניות הינן לפני היתר בניה סופי. החברה רשאית להחליף תכנית מכר שנחתמו לפני קבלת ההיתר הסופי בתכניות מעודכנות לאחר קבלת ההיתר הסופי וכן רשאית לבקש את חתימת הרוכש על תכנית מכר חדשה.
2. המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו), המידות הגלויות של החללים מתקבלות ע״י החסרת עובי טיח ו/או החיפוי בכל צד לפי הצורך.
3. סטיות בתכניות בשיעור המותר על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס״ח-2008, לא ייחשבו לסטייה בתכנית.
4. פרטים ו/או מידות כלשהם של חלקי הפרויקט יכולים להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של החברה.
5. ייתכנו סטיות מהמידות בתכנית, גם לאחר הפחתה כאמור, וכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית של מערכות שונות, כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הוספת עמודים, קורות, צנרת, מתקנים, מאגרי מים ו/או כל מתקן אחר – עפ״י דרישות המתכננים.
6. תתכן הוספת ו/או שינוי הנמכות כתוצאה מהצורך בהסתרת מערכות בנין שונות : (מיזו״א, אוורור מכני וכו׳).
7. בחלון המשמש כ״מפתח חילוץ״ אין לקבוע סורג קבוע.
8. מיקום צינורות איוורור או מתקן הסינון הנמצאים בממ״ד עשויים לייצר הפרעה מקומית ויכולים להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
9. בפרטי החזיתות, במיקום הכלים, חלונות, דלתות באופי פתיחתם וכדומה וכן במידות כלשהן המפורטות בתכנית זו ייתכנו שינויים בהתאם להנחיות החברה ולתכניות הביצוע.
10. סימון של מכונות כביסה, מדיח כלים, קולטנים, דוודים וכיריים בישול משורטטים לצורך האינפורמציה בלבד (וכהצעה למיקומם), הם אינם כלולים בדירה ואינם מהווים חלק מעסקת רכישת הדירה.
11. מיקומם של הריהוט והציוד המפורט לעיל אינו מחייב את החברה כלפי ביצוע הנקודות למערכות התברואה, החשמל, והתקשורת. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד (כגון : ארונות קיר/ מטבח/ רחצה וכו׳) על סמך התכנית זו – יש לקחת מידות רק לאחר גמר ביצוע הבניה והטיח ו/או החיפויים.
12. קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו׳) ו/או ארונות המטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק, או צורתן, אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
13. המפרט הטכני המצורף להסכם הוא המסמך הקובע בכל עניין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
14. אין מסומנים בתכניות המכר, בחלקם או בשלמותם פרטי בליטות ו/או שקעים ו/או הנמכות הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות בניה, קונסטרוקציה ומערכות כגון : עמודים, קורות, קווי צנרת, (גלויים ו/או מוסתרים), וכד׳. בתקרות ובקירות של מחסנים, חדרים טכניים, חניות, קומת קרקע, ושטחים משותפים, תהיה צנרת (למתזים, לחשמל ולתקשורת, למים ולביוב וכד׳). הצנרת תבוצע לפי תכניות הביצוע ותהא גלויה או מחופה.
15. בחדרים שונים (מרפסות, רטובים, ממ״ד וכד׳) ייתכן ותהיה הגבהה/הנמכה ברצפה ובסף הדלת, ביחס לריצוף הדירה. בחלק מהיציאות למרפסות סף מוגבה. פני ריצוף סופיים בתוך ממ״ד מוגבהים בכ-2 ס״מ מפני ריצוף הדירה.
16. ריהוט, אבזור, מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוין במפורש במפרט המכר והמופיעים בתכנית כגון : כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו׳, משורטטים לצורך המחשה בלבד וכהצעה למיקומם בלבד, ואינם כלולים במחיר הדירה.
17. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר. מיקום וסידור ארונות המטבח, כיור וכיריים כמו גל דוד חשמל והמזגן יהיו בהתאם לתכניות הביצוע הסופיות שיאושרו ע״י אדריכל.
18. על אף הרשום במידות החדרים ידוע שיש להפחית 3 עד 7 ס״מ מפאת עובי החיפוי בין אם מדובר בגבס ו/או טיח ו/או קרמיקה וחומרים אחרים.
19. בחלק מחדרי השירותים המידות בין הכלים הסניטריים ובינם לבין הקירות לא תואמות את מידות הל״ת.
20. ייתכן ויהיו שינויים בחלונות, בדלתות ובפתחים בגדלם, חלוקתם ומיקומם, לרבות מס׳ הכנפיים, כיווני פתיחה, מידות וצורה, ביצוע לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. החברה שומרת לעצמה את הזכות לביצוע שינויים קלים בתשריט ללא מתן הודעה על כך לרוכש.
22. תכנית הנמכת התקרות עבור תעלות מיזוג אוויר תיקבע סופית על יועץ החברה והכל כמפורט במפרט המכר.
23. מידות עובי הקיר החיצוני לא כוללות חיפוי הקירות באבן.
24. מיקום הצמחייה אינו סופי ומשורטט להתרשמות בלבד.
25. על הגג יתכן ויותקנו מתקנים כגון, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ו/או כל מתקן אחר, משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, ייתכנו גם מתקנים פרטיים כגון מעבים למיזוג אויר, דוודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבניין. סוגי המערכות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכניות לביצוע.
26. בתחומי המגרש, חצרות פרטיות, שטחים משותפים, מחסנים, רצפת דירות גג, חניות ודירות, עוברים קווי מערכות משותפים של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, חשמל, גז, אשפה וכו׳. לקווים אלו קיימות שוחות בין היתר בתחומי החניות. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם.
27. במקרה של סתירה בין התכניות למפרט מכר – יקבע מפרט המכר.

מקרא:

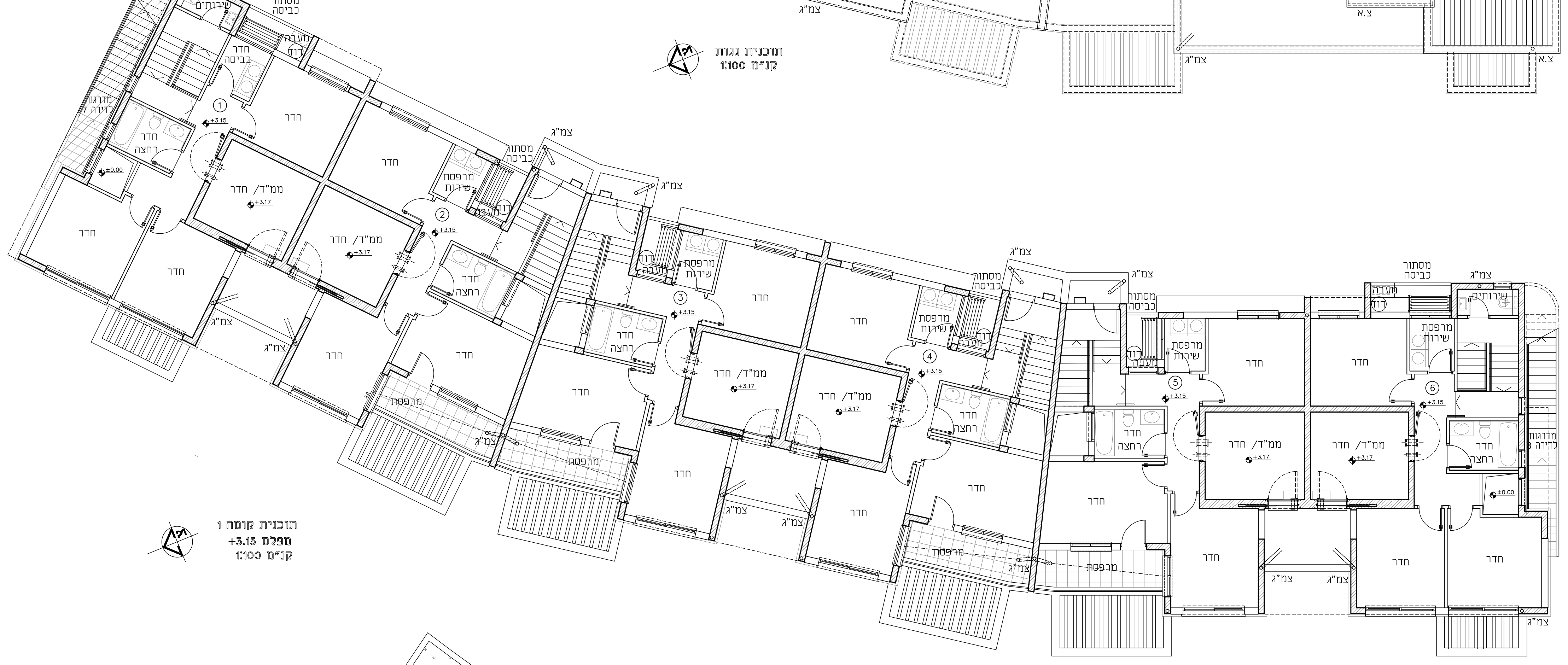
- ▲ כניסה/יציאה
- ▦ שפ״פ (שטח פרטי פתוח)
- הפרש מפלס
- מתקן תליית כביסה
- מקום מתוכנן למעבה מזוג אויר / הכנה למדחס
- ○ דוד מים
- קולטן /צינור מי גשם
- צינור אוורור
- צנרת מערכת סולארית
- ☐ חניה פרטית
- חנית נכים
- גינה פרטית
- גינה משותפת
- ▨ קיר / עמוד בטון
- ☐ קיר בלוקים/ גבס
- לוח חשמל
- ■ שטח משותף
- תקרה מונמכת

הצעה למיקום בלבד:

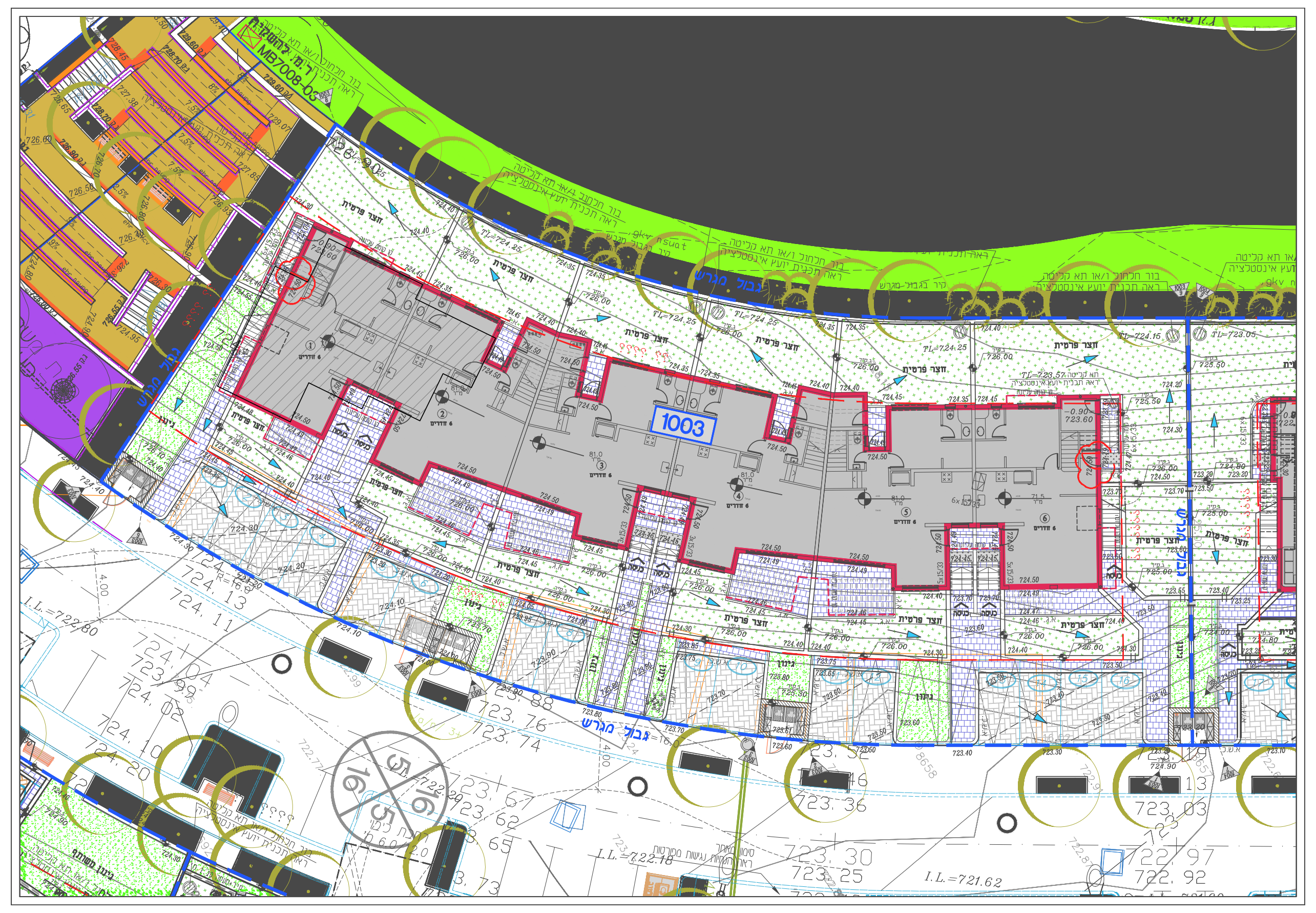
- כיריים
- מכונת כביסה / מייבש כביסה
- מקרר


צמ״ג
קולטי שמש
+9.30
גג דירה 7
+6.15
גג דירה 2
גג דירה 3
גג דירה 4
גג דירה 5
+9.30
גג דירה 8
צ.א

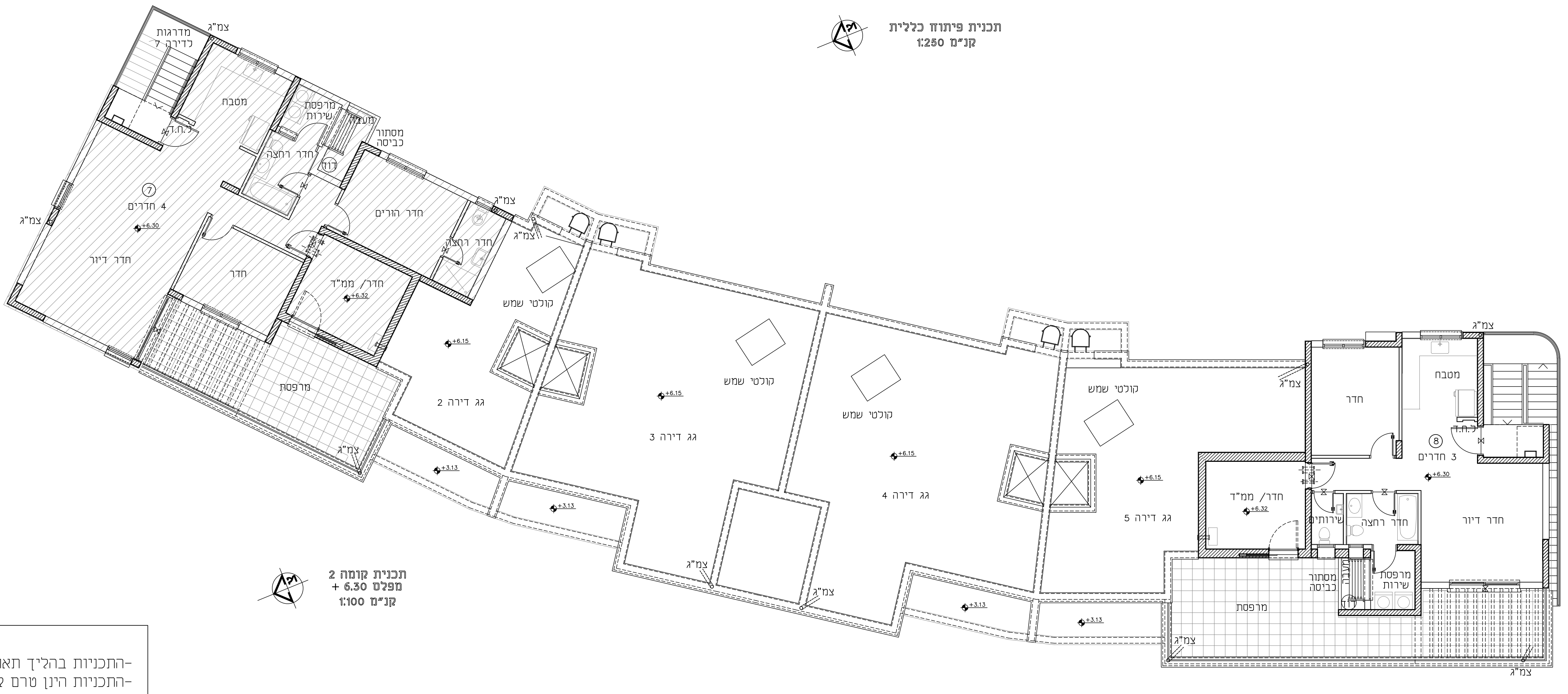
תוכנית גגות
קנ״מ 1:100


מסתור כביסה
שירותים
מעבה
דוד
חדר כביסה
מדרגות לדירה 7
חדר רחצה
חדר
ממ״ד/ חדר
+3.15
+3.17
±0.00
מרפסת שירות
מרפסת
צמ״ג
מדרגות לדירה 8
1
2
3
4
5
6

תוכנית קומה 1
מפלס +3.15
קנ״מ 1:100

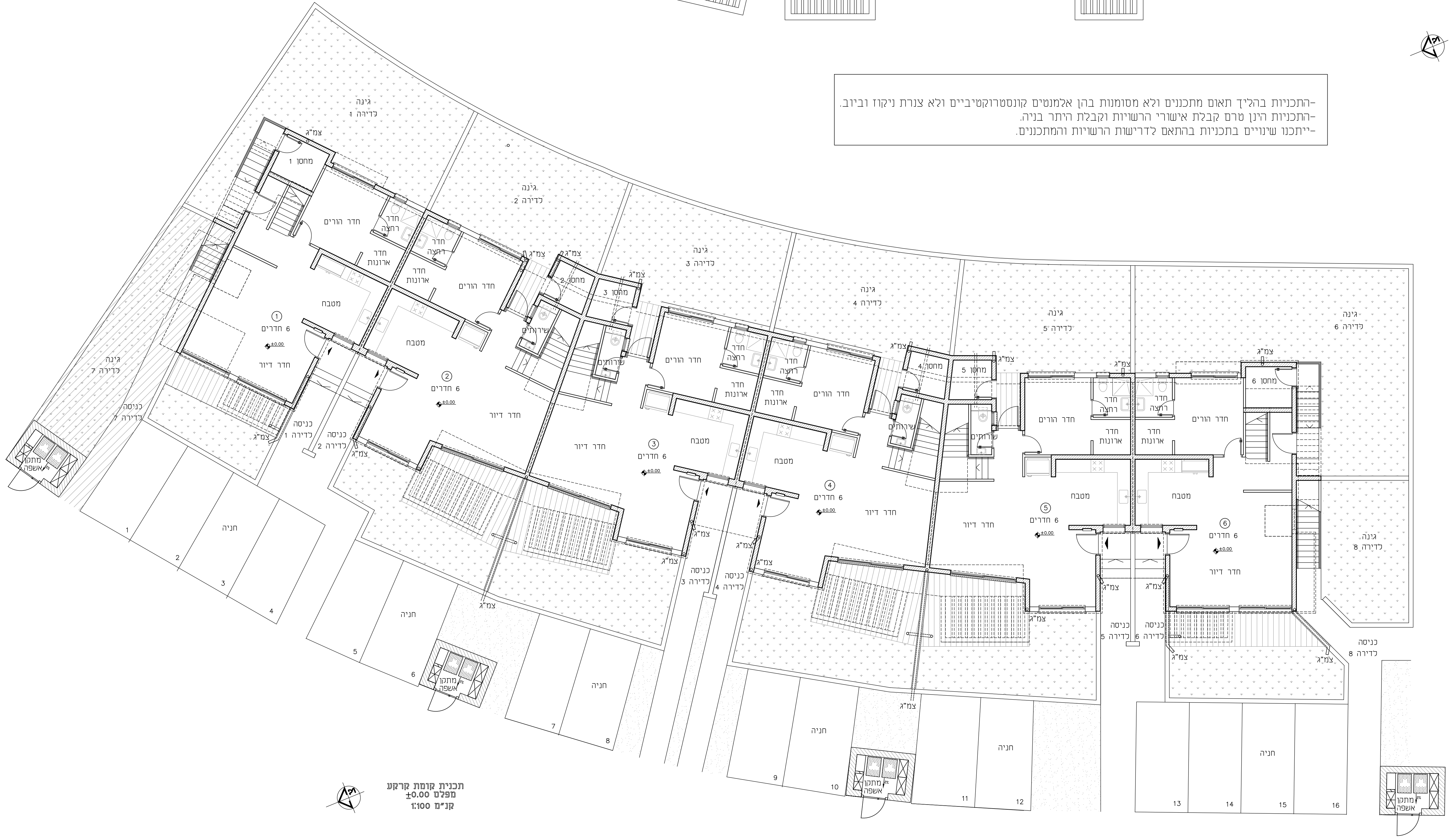

1003
גבול מגרש
חצר פרטית

תכנית פיתוח כללית
קנ״מ 1:250

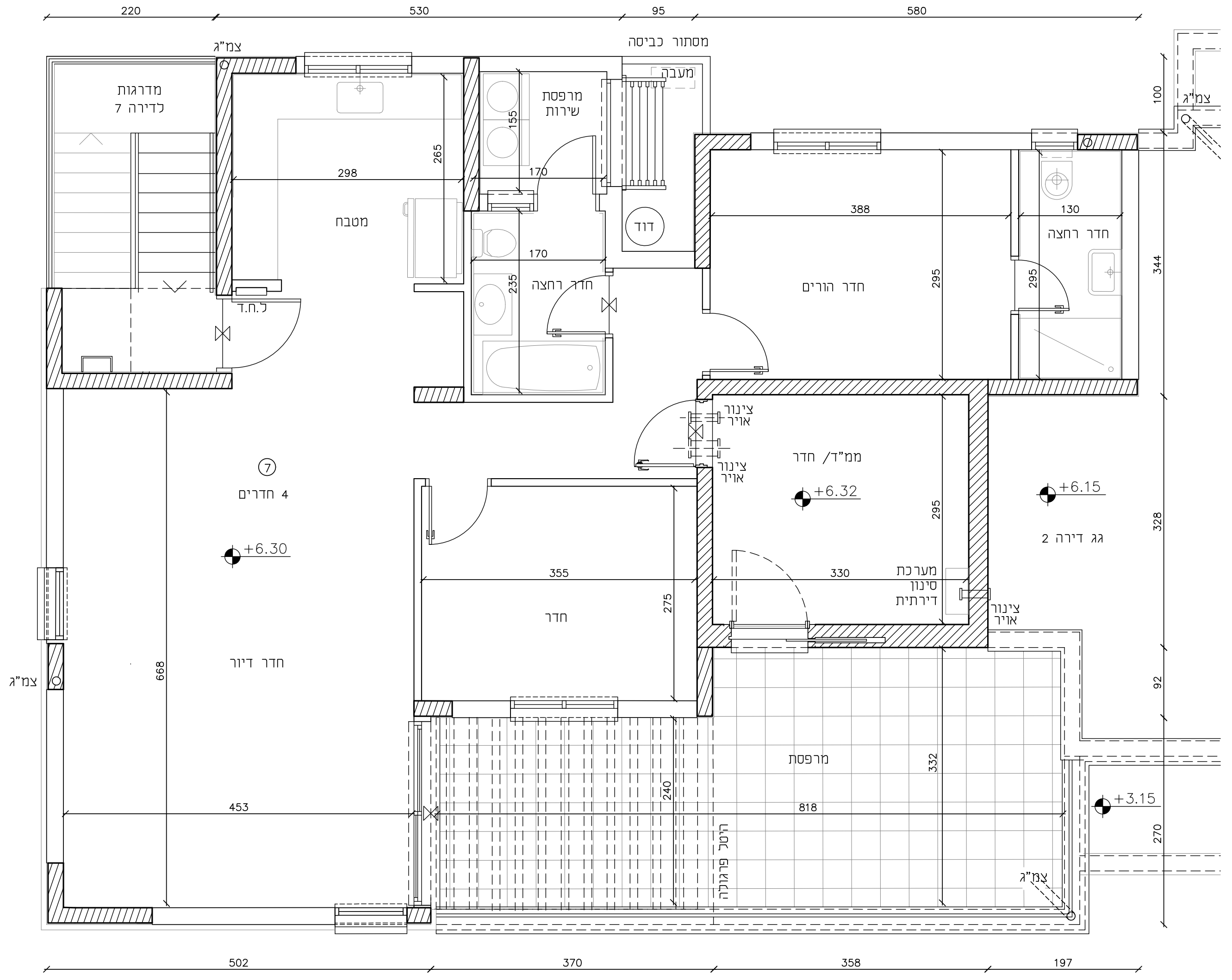

מדרגות לדירה 7
מטבח
מרפסת שירות
מסתור כביסה
מעבה
דוד
ל.ח.ד
חדר רחצה
חדר הורים
7
4 חדרים
+6.30
חדר דיור
חדר
חדר/ ממ״ד
+6.32
מרפסת
קולטי שמש
+6.15
גג דירה 2
גג דירה 3
גג דירה 4
גג דירה 5
+3.13
8
3 חדרים
שירותים
צמ״ג

תכנית קומה 2
מפלס + 6.30
קנ״מ 1:100

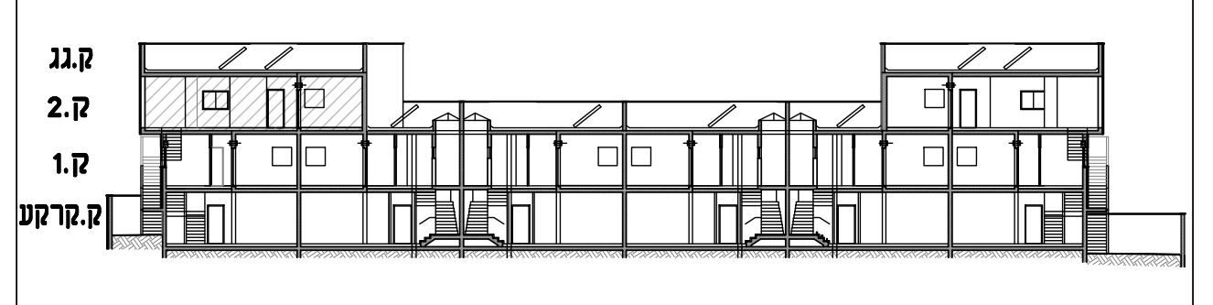
-התכניות בהל״ך תאום מתכננים ולא מסומנות בהן אלמנטים קונסטרוקטיביים ולא צנרת ניקוז וביוב.
-התכניות הינן טרם קבלת אישורי הרשויות וקבלת היתר בניה.
-ייתכנו שינויים בתכניות בהתאם לדרישות הרשויות והמתכננים.


גינה לדירה 1
גינה לדירה 2
גינה לדירה 3
גינה לדירה 4
גינה לדירה 5
גינה לדירה 6
גינה לדירה 7
גינה לדירה 8
מחסן 1
מחסן 2
מחסן 3
מחסן 4
מחסן 5
מחסן 6
חדר הורים
חדר רחצה
חדר ארונות
מטבח
חדר דיור
שירותים
6 חדרים
±0.00
כניסה לדירה 1
כניסה לדירה 2
כניסה לדירה 3
כניסה לדירה 4
כניסה לדירה 5
כניסה לדירה 6
כניסה לדירה 7
כניסה לדירה 8
מתקן אשפה
חניה
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
צמ״ג

תכנית קומת קרקע
מפלס ±0.00
קנ״מ 1:100


220
530
95
580
מסתור כביסה
מעבה
מדרגות לדירה 7
מרפסת שירות
298
265
155
170
דוד
235
מטבח
ל.ח.ד
חדר רחצה
388
295
130
חדר הורים
344
צינור אויר
ממ״ד/ חדר
+6.32
+6.15
גג דירה 2
7
4 חדרים
+6.30
355
חדר
275
330
מערכת סינון דירתית
328
חדר דיור
668
831
303
453
818
מרפסת
332
240
92
270
+3.15
הרסל פרגולה
502
370
358
197
צמ״ג

תוכנית דירה 7
קנ״מ 1:50


ק.גג
ק.2
ק.1
ק.קרקע

חתך איתור סכמטי

הערה:
ביצוע עבודות התשתית והפיתוח באזורים ציבוריים אינו באחריות החברה.

נספח לחוזה מכר
תכניות דירה

מספר מגרש	1003
מספר דירה	7
מספר חדרים	4

שמות הרוכשים ____________
חתימות הרוכשים ____________
חתימת החותמת החברה ____________
תאריך חתימת החוזה ____________

גולן אדריכלים
גדי גולן אמיל אברהם בני שנהר
רח׳ מרקוני 10(צ׳ק פוסט),חיפה 32951
רב קווי 8224511 פקס 8224515
E-mail: golanarc@inter.net.il