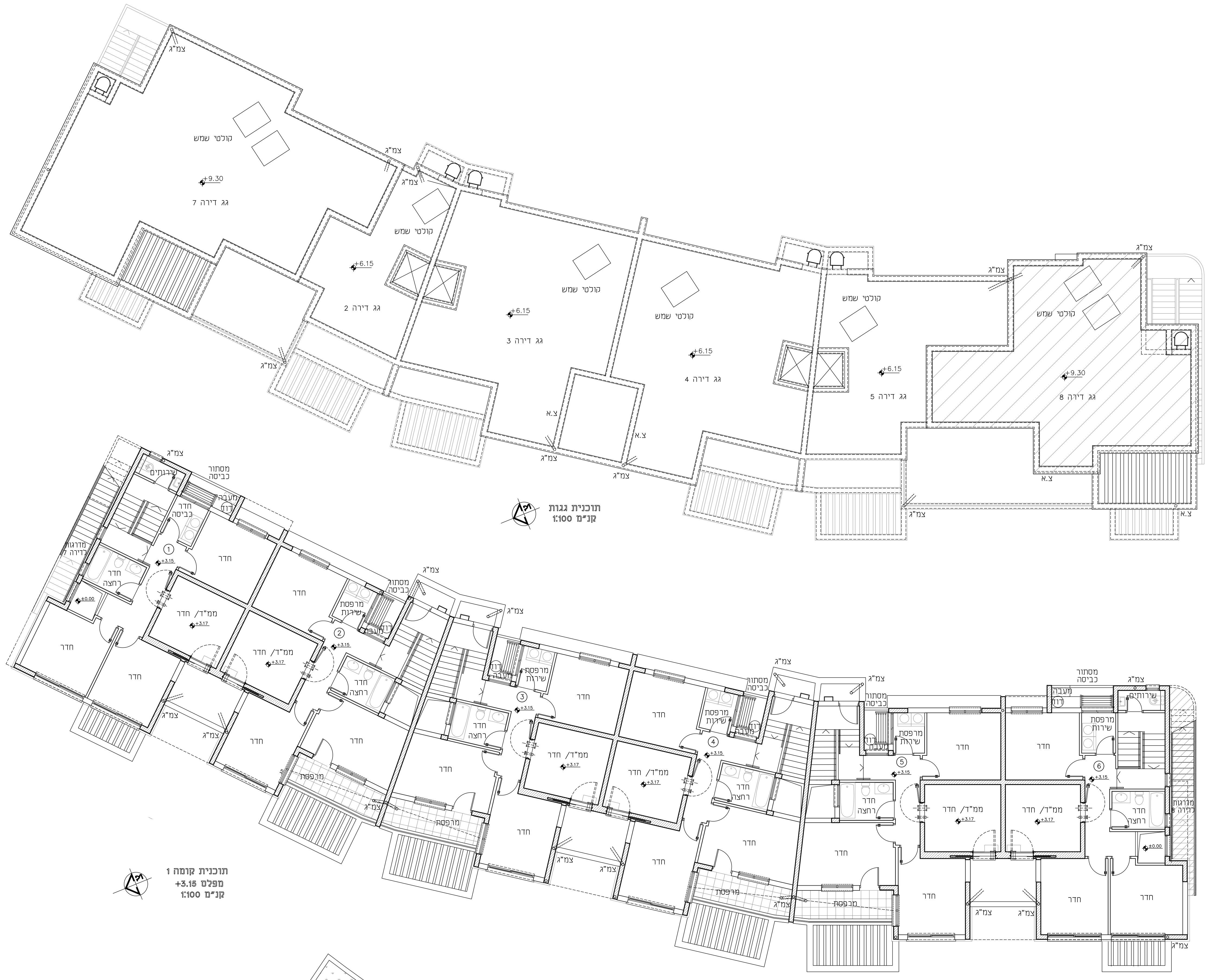
# פרויקט - טופ ויו
# מגרש 1003

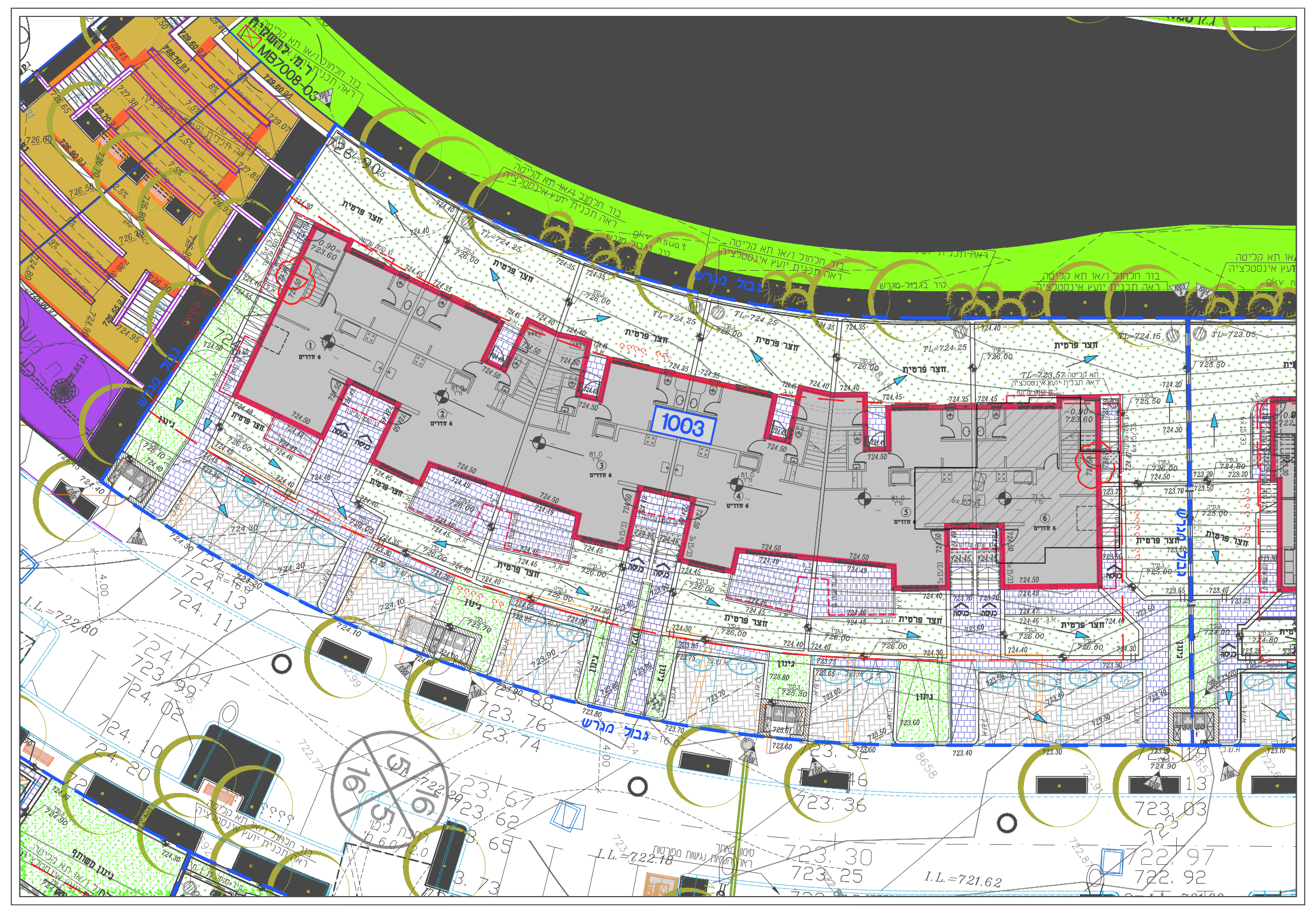
**הנחיות כלליות:**

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 הפתחה 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 הוספה ו/או שינוי הנמכות כתוצאה מהצורך בהסתרת מערכות בנין שונות: (מיזו״א, אוורור מכני וכו׳).
7. בחלון הממשש כ״מפתח חילוץ״ אין לקבוע סורג קבוע.
8. מיקום צינורות אוורור 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, דודים 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 בתכנית 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 (למתקים, 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 גם 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 מקום 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.

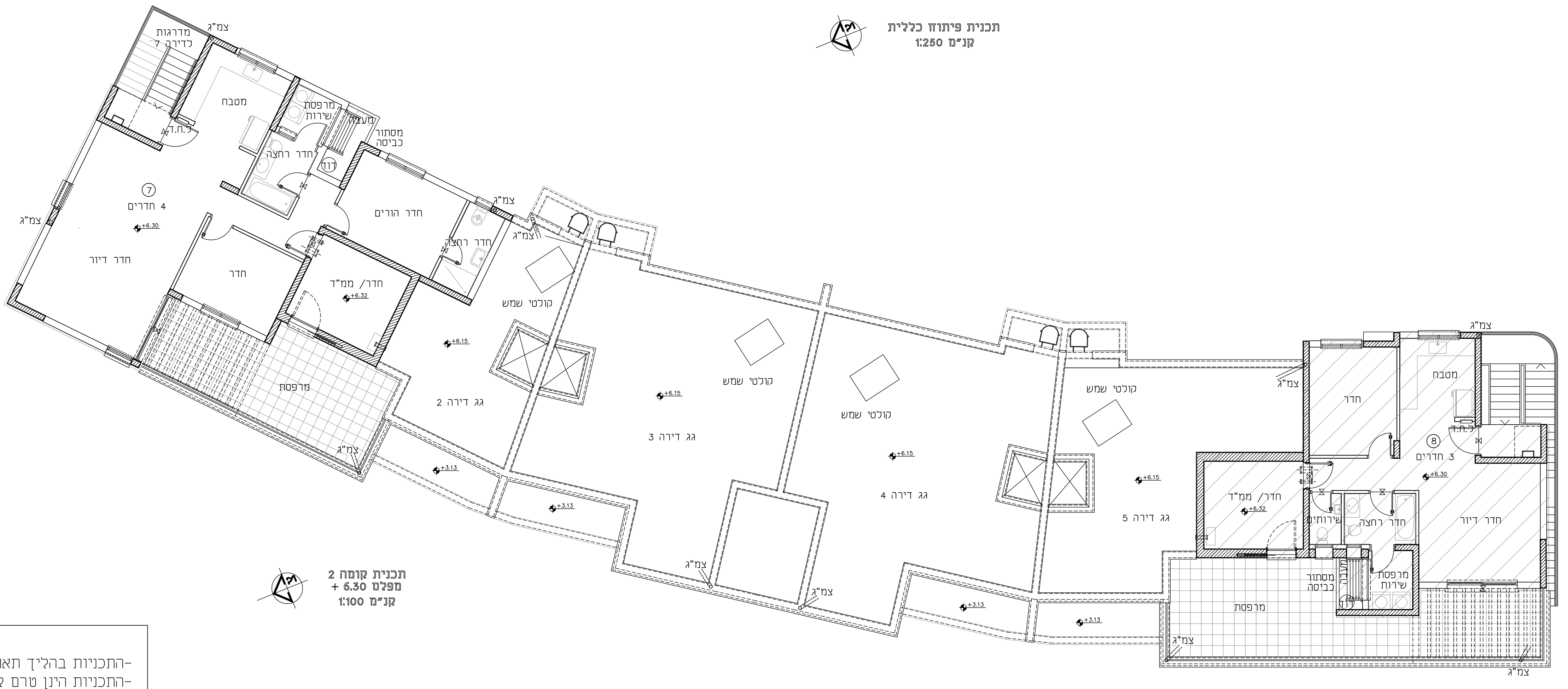

צמ״ג
קולטי שמש
+9.30
גג דירה 7
+6.15
גג דירה 2
גג דירה 3
גג דירה 4
גג דירה 5
גג דירה 8
צ.א
מדרגות לדירה 7
מסתור כביסה
שירותים
חדר כביסה
מעבר
דוד
חדר
חדר רחצה
ממ״ד/ חדר
+3.15
+3.17
±0.00
מרפסת שירות
מרפסת
1
2
3
4
5
6
מדרגות לדירה 8

תוכנית גגות
קנ״מ 1:100

תוכנית קומה 1
מפלס +3.15
קנ״מ 1:100

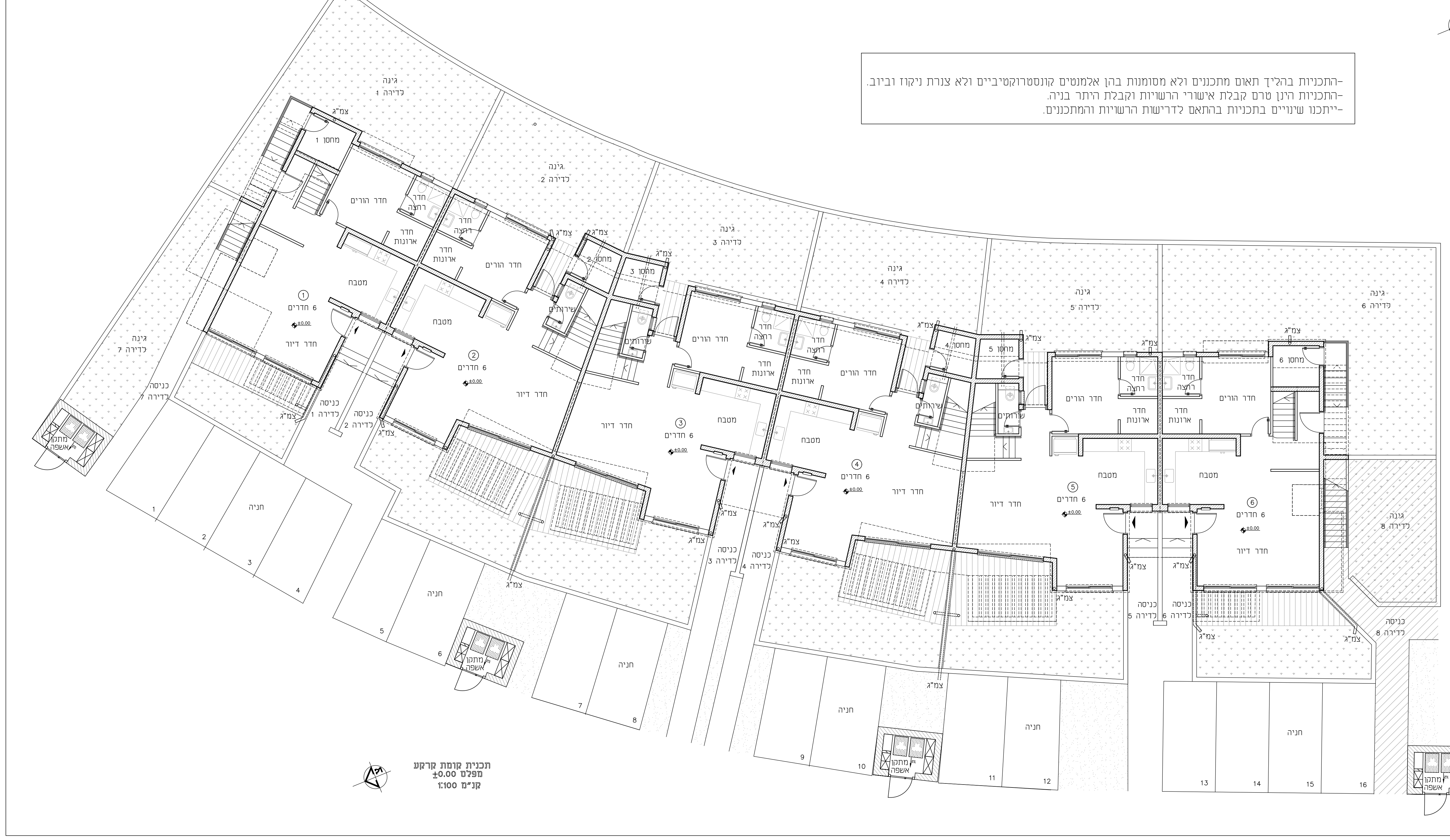

1003
גבול מגרש
חצר פרטית
חניה

תכנית פיתוח כללית
קנ״מ 1:250

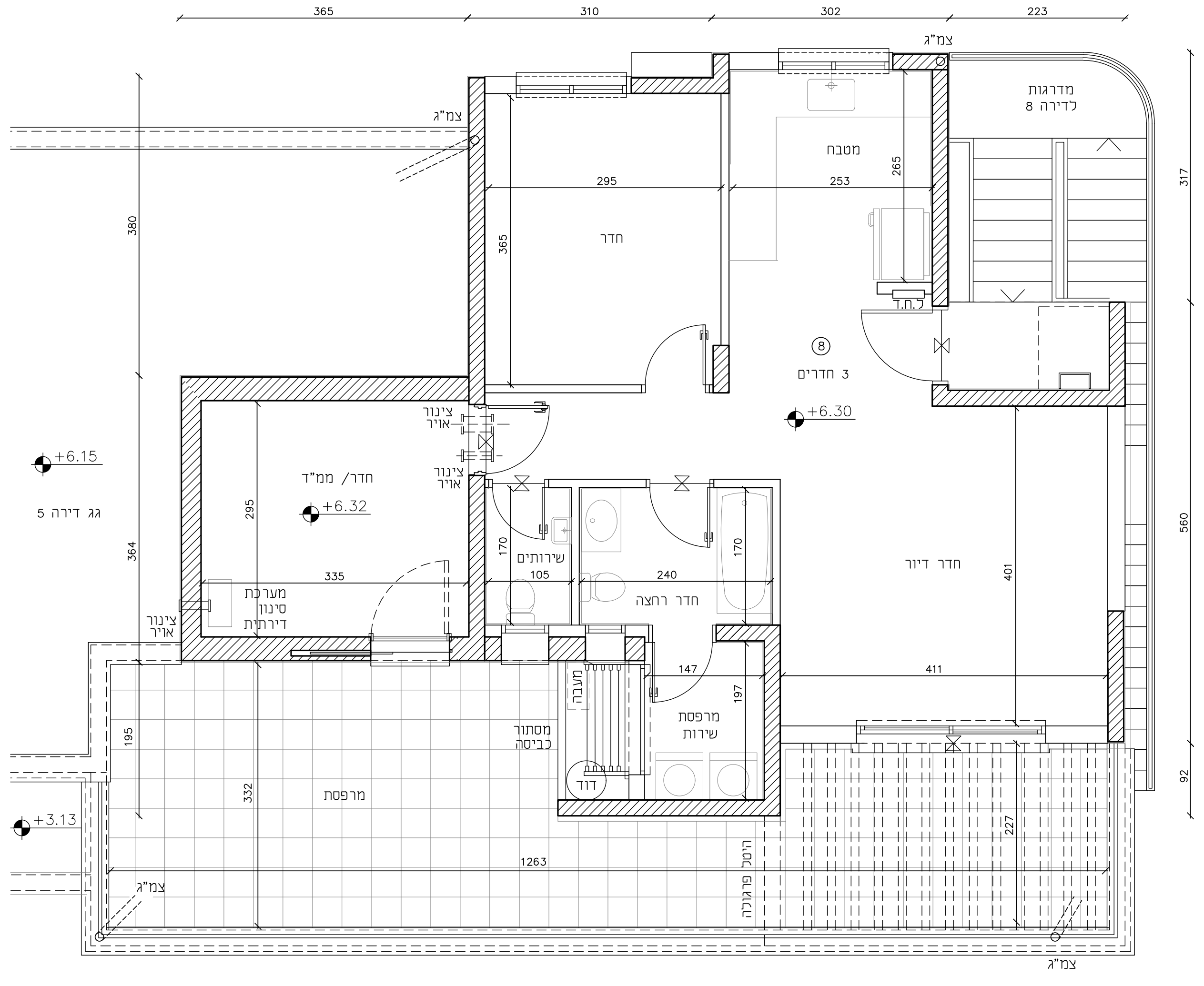

מדרגות לדירה 7
צמ״ג
מטבח
מרפסת שירות
מעבר
מסתור כביסה
ל.ח.ד
חדר רחצה
דוד
7
4 חדרים
+6.30
חדר דיור
חדר הורים
חדר
חדר/ ממ״ד
+6.32
מרפסת
קולטי שמש
+6.15
גג דירה 2
גג דירה 3
גג דירה 4
גג דירה 5
+3.13
8
3 חדרים
שירותים
מסתור כביסה

תכנית קומה 2
מפלס + 6.30
קנ״מ 1:100

-התכניות בהליך 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
שירותים
חדר דיור
1
2
3
4
5
6
6 חדרים
±0.00
צמ״ג
כניסה לדירה 1
כניסה לדירה 2
כניסה לדירה 3
כניסה לדירה 4
כניסה לדירה 5
כניסה לדירה 6
כניסה לדירה 7
כניסה לדירה 8
חניה
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
מתקן אשפה

תכנית קומת קרקע
מפלס ±0.00
קנ״מ 1:100


365
310
302
223
צמ״ג
מדרגות לדירה 8
מטבח
295
253
265
365
380
317
חדר
8
3 חדרים
+6.30
ל.ח.ד
+6.15
גג דירה 5
צינור אויר
חדר/ ממ״ד
+6.32
295
335
364
מערכת סינון דירתית
שירותים
105
170
240
חדר רחצה
חדר דיור
401
560
411
147
197
מסתור כביסה
מעבר
דוד
מרפסת שירות
מרפסת
195
332
+3.13
1263
227
92
היטל פרגולה
480
282
438

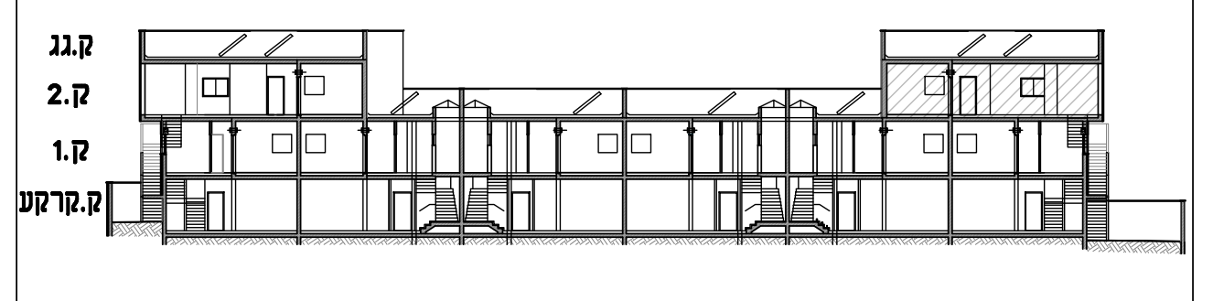
תוכנית דירה 8
קנ״מ 1:50

**מקרא:**

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

**הצעה למיקום בלבד:**

מכונת כביסה / מייבש כביסה
כיריים
מקרר


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 8
מספר חדרים 3

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