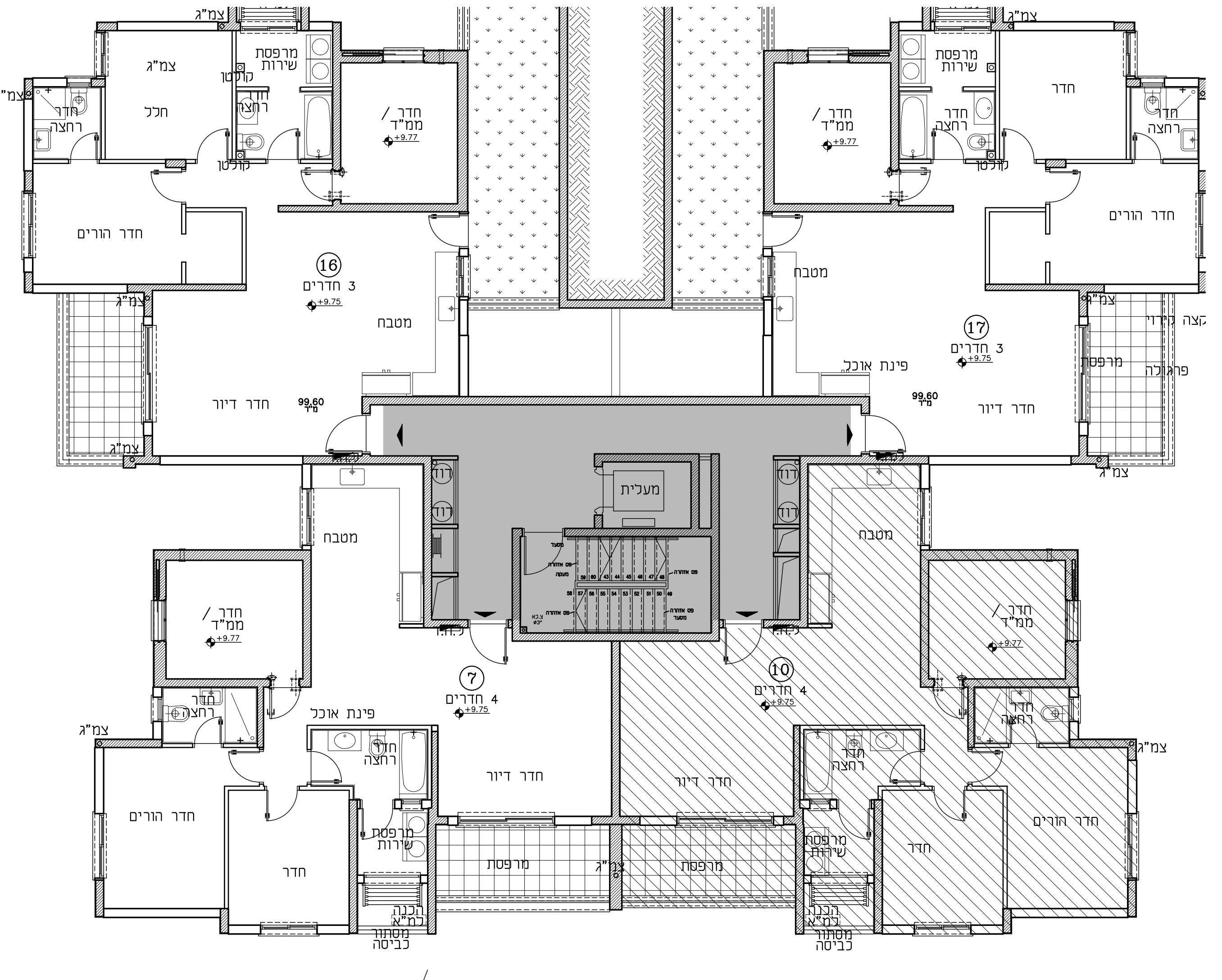
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2017

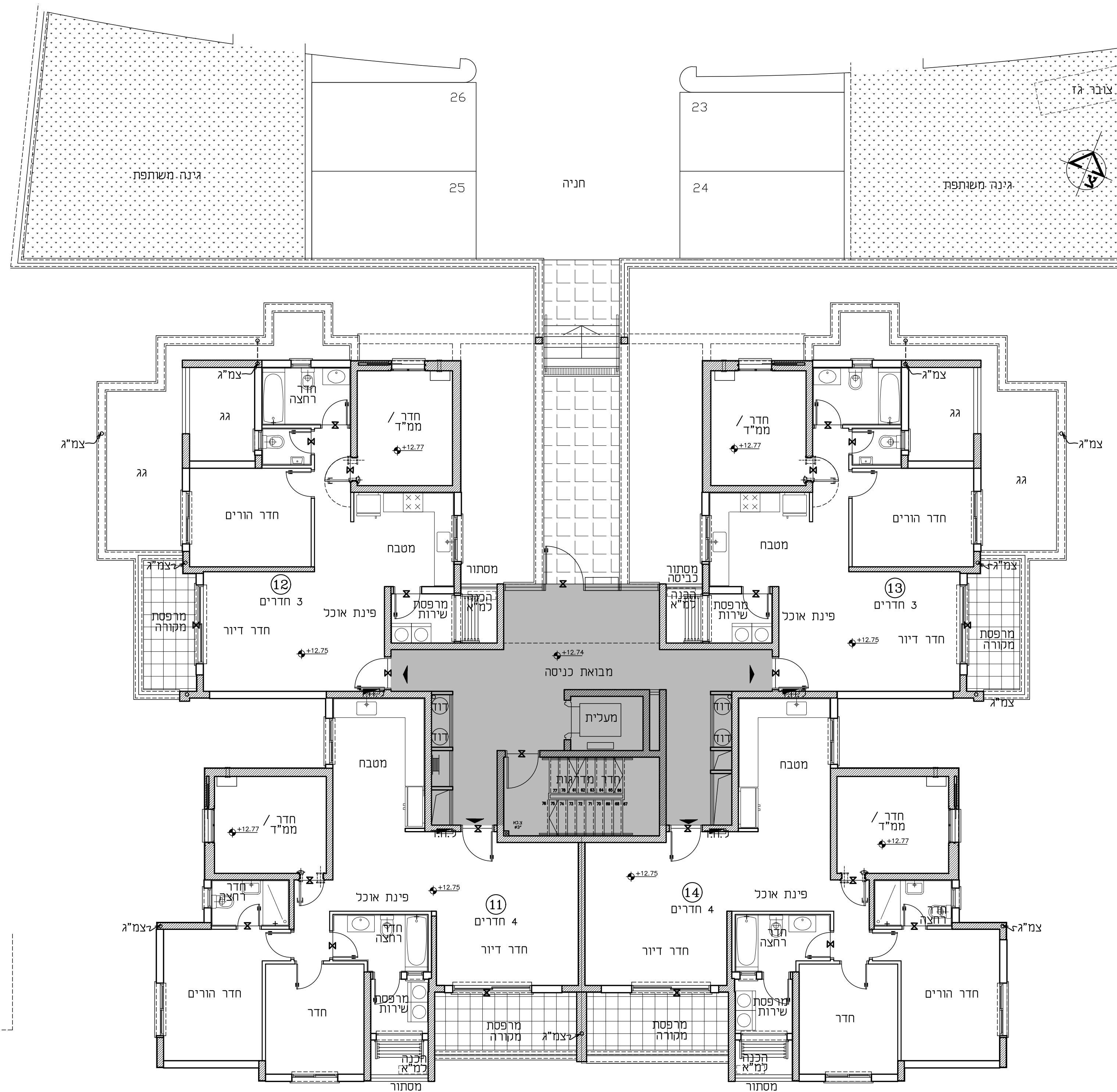
הנחיות כלליות:

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
10. 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.
11. 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.
12. המפרט הטכני המצורף להסכם הוא המסמך הקובע בכל עניין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. בחלק מחדרי השירותים המידות בין הכלים הסניטריים ובינם לבין הקירות לא תואמות את מידות הל״ת.
19. ייתכן ויהיו שינויים בחלונות, בדלתות ובפתחים בגדלם, חלוקתם ומיקומם, לרבות מס׳ הכנפיים, כיווני פתיחה, מידות וצורה, ביצוע לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
20. החברה שומרת לעצמה את הזכות לביצוע שינויים קלים בתשריט ללא מתן הודעה על כך לרוכש.
21. תכנית הנמכת התקרות עבור תעלות מיזוג אויר תיקבע סופית על יועץ החברה והכל כמפורט במפרט המכר.
22. מידות עובי הקיר החיצוני לא כוללות חיפוי הקירות באבן.
23. מיקום הצמחייה אינו סופי ומשורטט להתרשמות בלבד.
24. 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, דודים, קולטים לדירות בקומות עליונות בבניין. סוגי המערכות מקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכניות לביצוע.
25. 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.
26. במקרה של סתירה בין התכניות למפרט מכר – יקבע מפרט המכר.



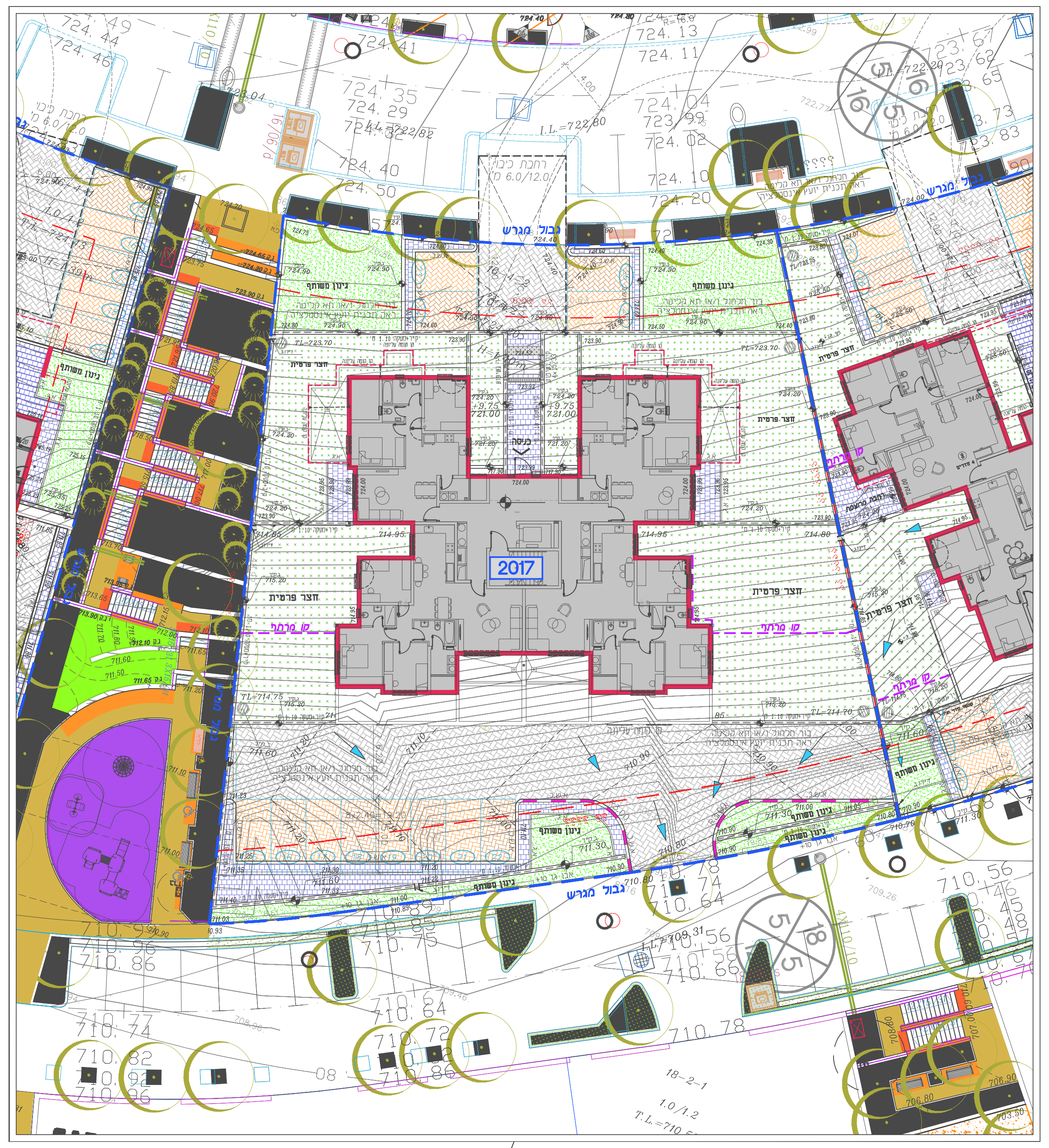
צמ"ג
מרפסת שירות
קולטן
חדר רחצה
חלל
חדר / ממ"ד
+9.77
חדר הורים
16
3 חדרים
+9.75
מטבח
חדר דיור
99.60 מ"ר
17
פינת אוכל
מרפסת
קצה קירוי
פרגולה
חדר
מעלית
דוד
ל.ח.
7
4 חדרים
10
חדר
מרפסת שירות
הכנה למ"א
מסתור כביסה

תוכנית קומה 3
מפלס 9.75 +
קנ"מ 1:100



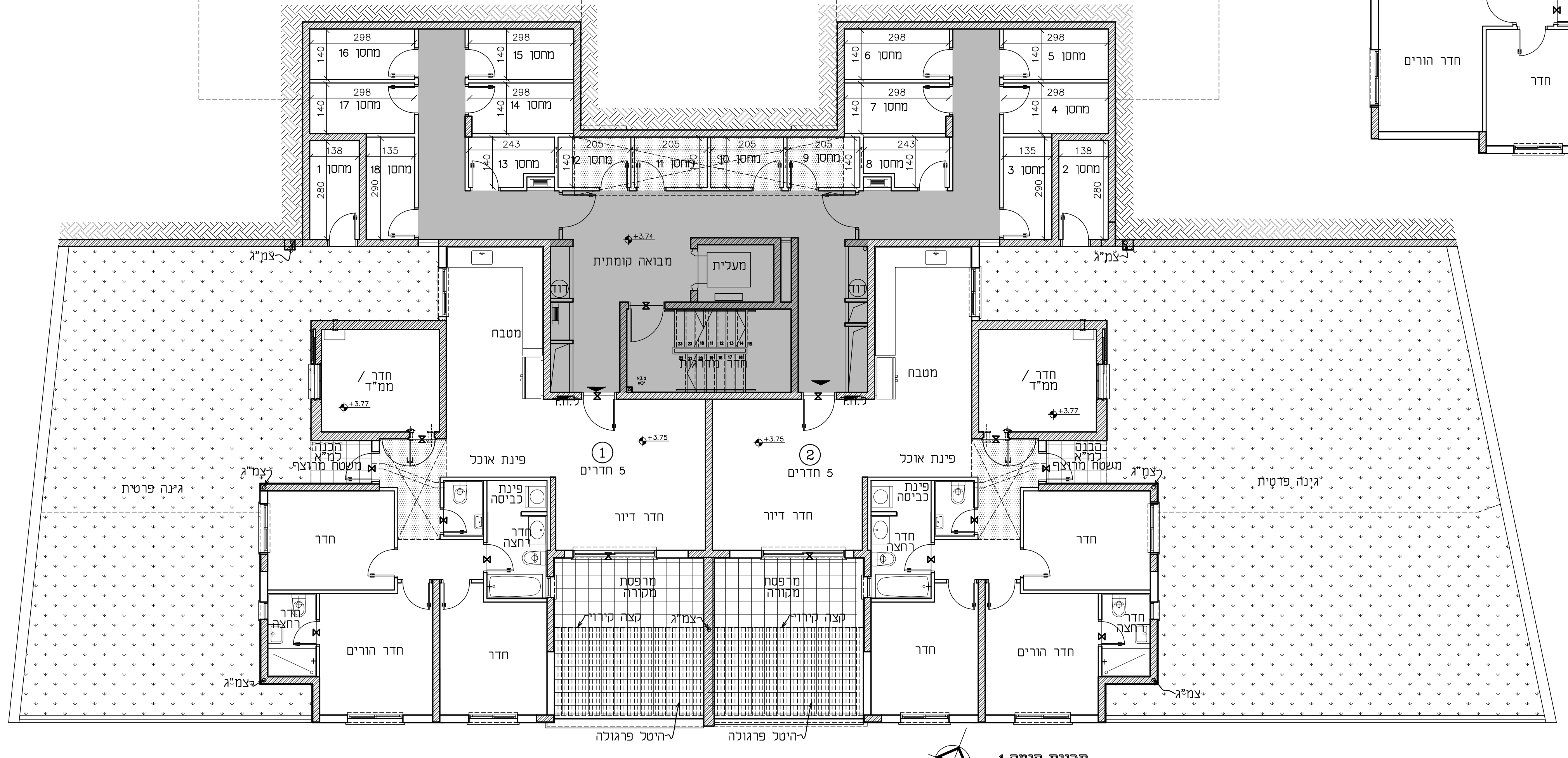
גינה משותפת
26
25
חניה
23
24
צובר גז
צמ"ג
גג
חדר רחצה
חדר / ממ"ד
+12.77
חדר הורים
מטבח
מסתור
מסתור כביסה
הכנה למ"א
מרפסת שירות
12
3 חדרים
13
פינת אוכל
חדר דיור
מרפסת מקורה
+12.75
+12.74
מבואת כניסה
מעלית
דוד
חדר מדרגות
ל.ח.
11
4 חדרים
14
חדר

תכנית קומה 4
מפלס +12.75
קנ"מ 1:100



גבול מגרש
גינון משותף
חצר פרטית
קו מרתף
כניסה
2017
+9.75
721.00
724.00
714.95
714.80
TL=723.70
TL=714.75
TL=714.70
רחבת כיבוי

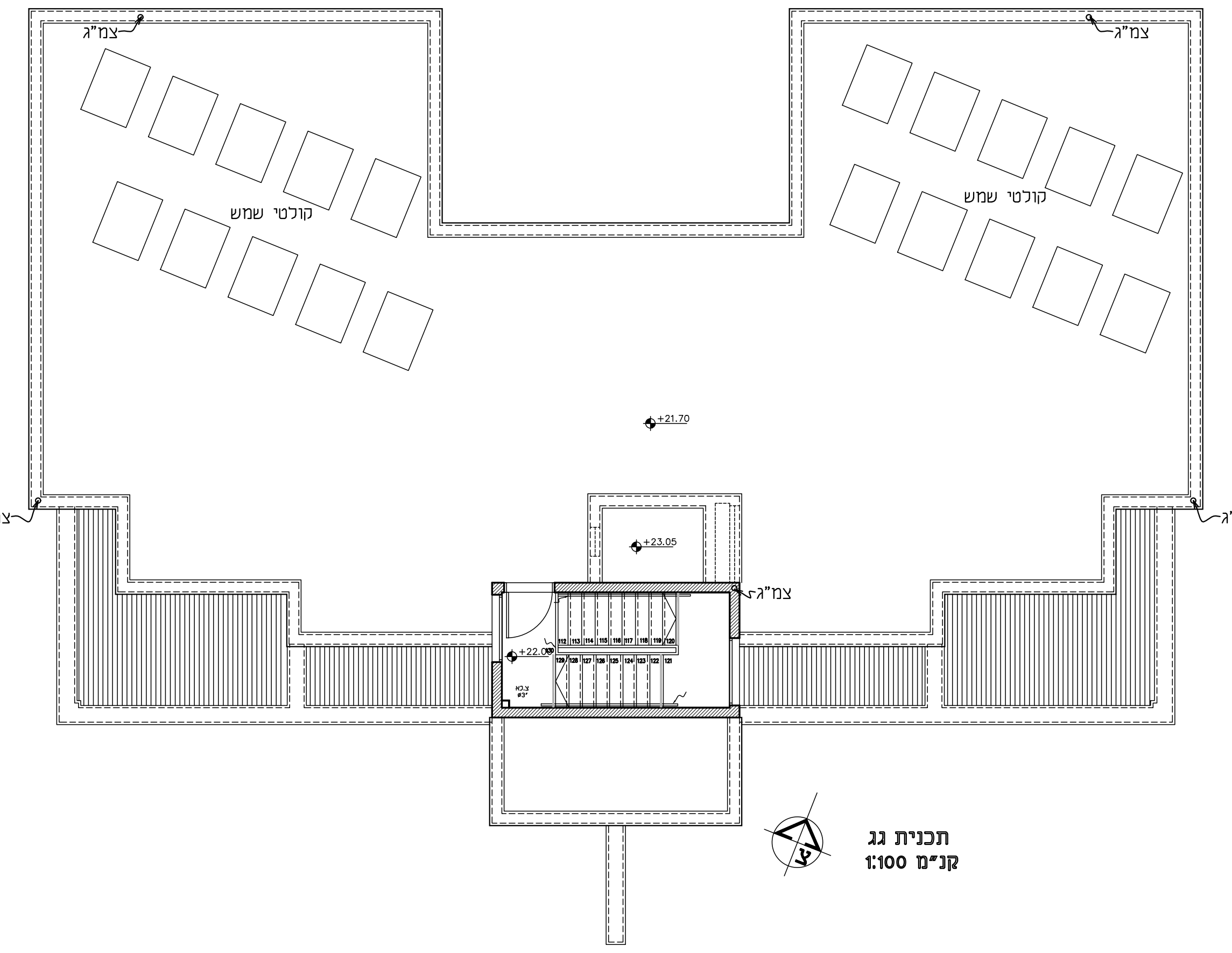
תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250



298
140
מחסן 16
מחסן 15
מחסן 17
מחסן 14
מחסן 6
מחסן 5
מחסן 7
מחסן 4
138
135
243
205
מחסן 1
מחסן 18
מחסן 13
מחסן 12
מחסן 11
מחסן 10
מחסן 9
מחסן 8
מחסן 3
מחסן 2
280
290
+3.74
מבואה קומתית
מעלית
חדר מדרגות
דוד
ל.ח.
מטבח
חדר / ממ"ד
+3.77
+3.75
הכנה למ"א
משטח מרוצף
פינת אוכל
1
5 חדרים
2
צמ"ג
גינה פרטית
פינת כביסה
חדר רחצה
חדר דיור
חדר
מרפסת מקורה
קצה קירוי
חדר הורים
היטל פרגולה

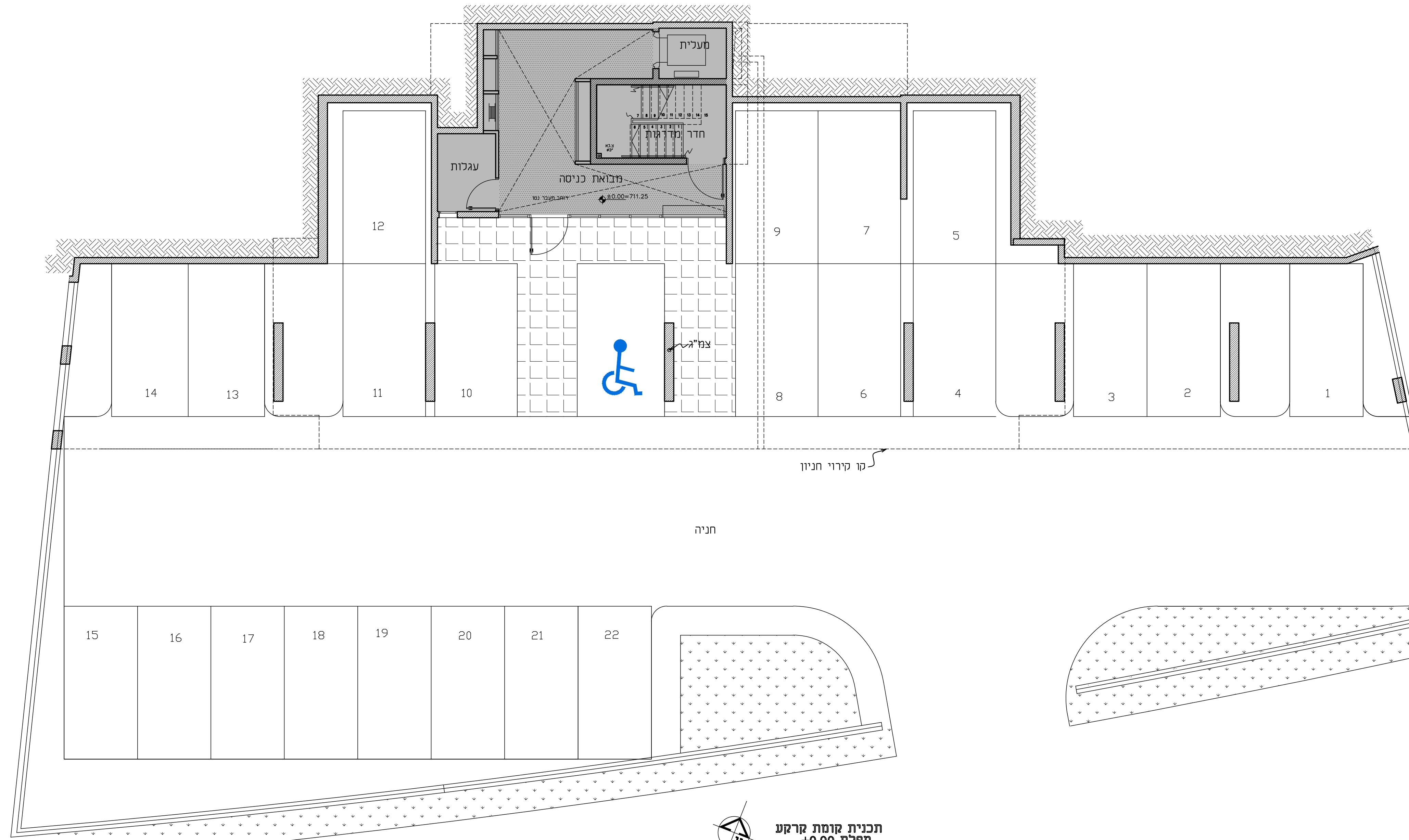
תכנית קומה 1
מפלס +3.75
קנ"מ 1:100

הערות:
-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.



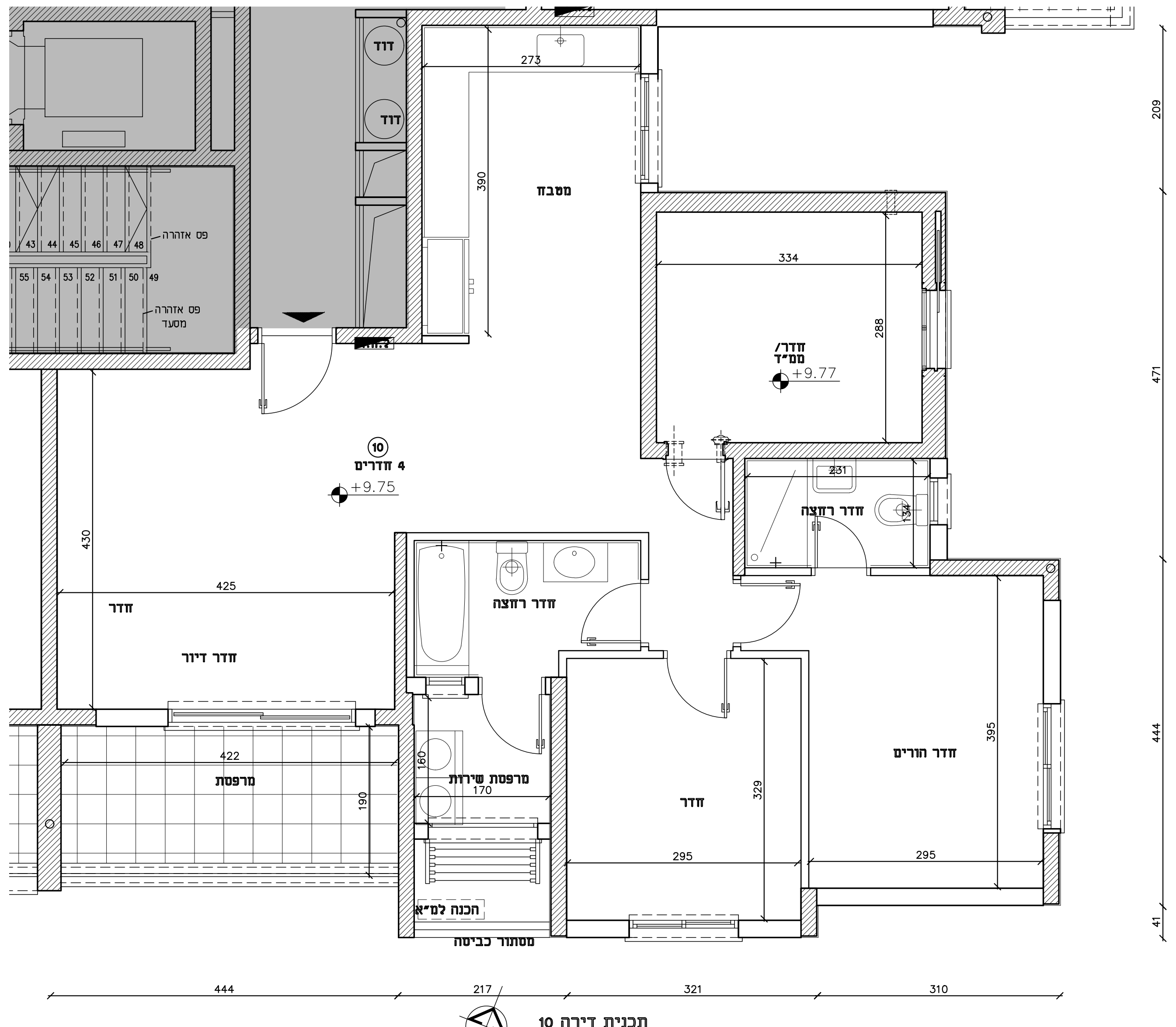
צמ"ג
קולטי שמש
+21.70
+23.05
+22.00

תכנית גג
קנ"מ 1:100



מעלית
חדר מדרגות
עגלות
מבואת כניסה
±0.00=711.25
12
9
7
5
14
13
11
10
8
6
4
3
2
1
צמ"ג
קו קירוי חניון
חניה
15
16
17
18
19
20
21
22

תכנית קומת קרקע
מפלס ±0.00
קנ"מ 1:100



דוד
פס אזהרה
פס אזהרה מסעד
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
273
מטבח
390
334
חדר/ ממ"ד
+9.77
288
10
4 חדרים
+9.75
430
425
חדר
חדר דיור
231
חדר רחצה
134
422
מרפסת
190
160
מרפסת שירות
170
329
חדר הורים
395
295
הכנה למ"א
מסתור כביסה
209
471
444
41
217
321
310

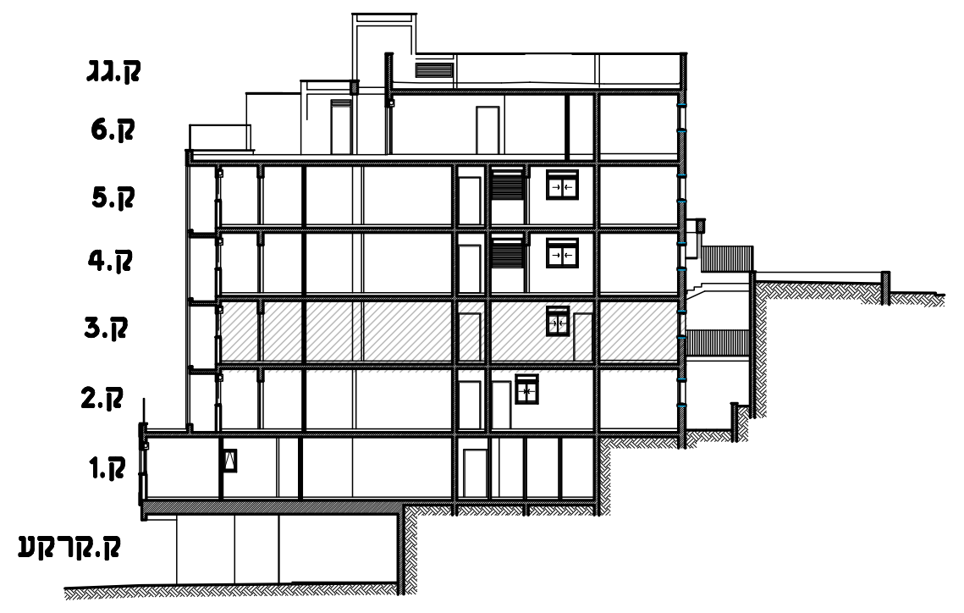
תכנית דירה 10
קנ"מ 1:50

מקרא:

- כניסה/יציאה
- שפ"פ (שטח פרטי פתוח)
- הפרש מפלס
- מתקן תליית כביסה
- מקום מתוכנן למעבה מזוג אוויר / הכנה למדחום
- 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:

- מכונת כביסה / מייבש כביסה
- כיריים
- מקרר



ק.גג
ק.6
ק.5
ק.4
ק.3
ק.2
ק.1
ק.קרקע

חתך איתור סכמטי

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

נספח לחוזה מכר
תכניות דירה

2017

מספר דירה 10

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