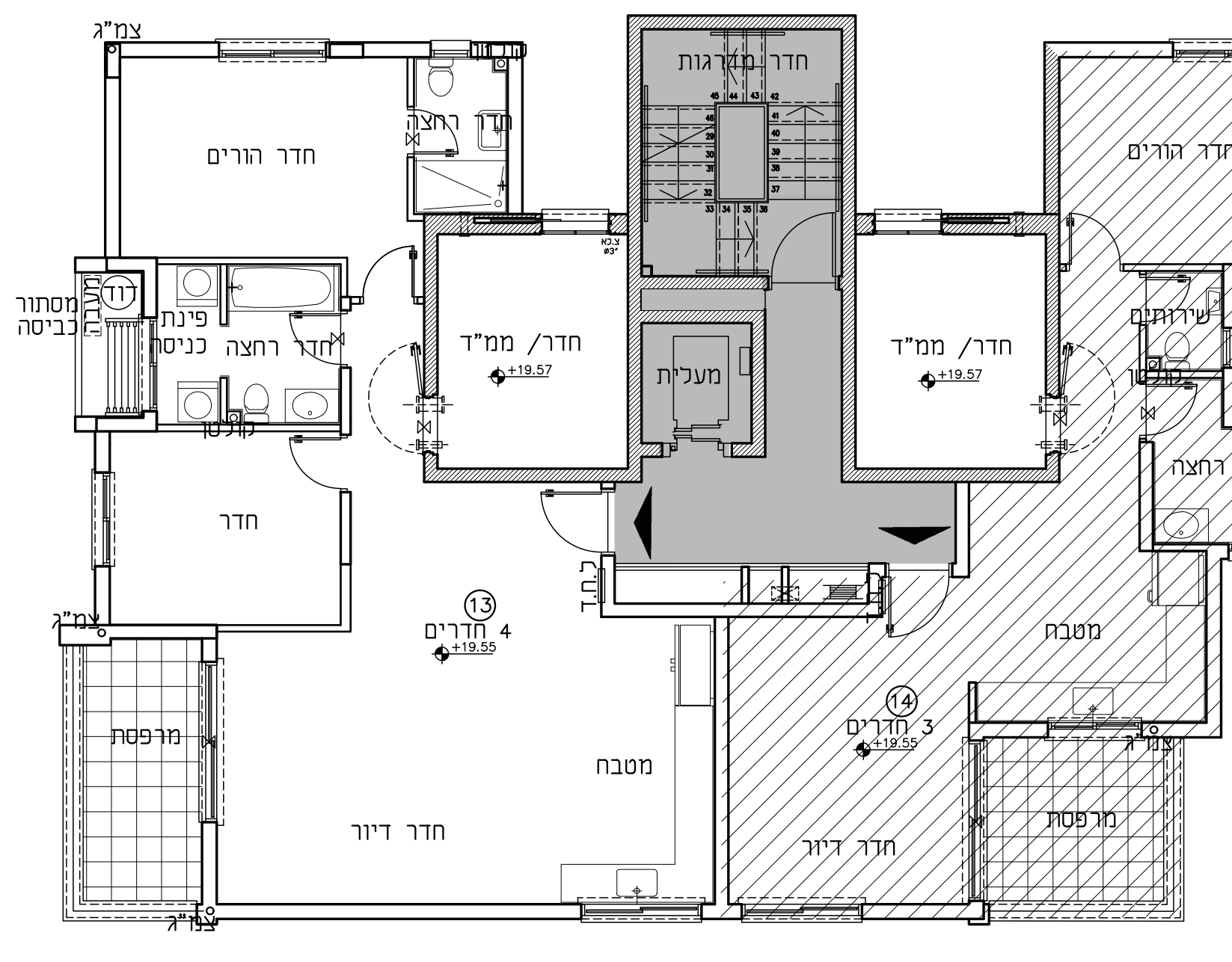
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2016

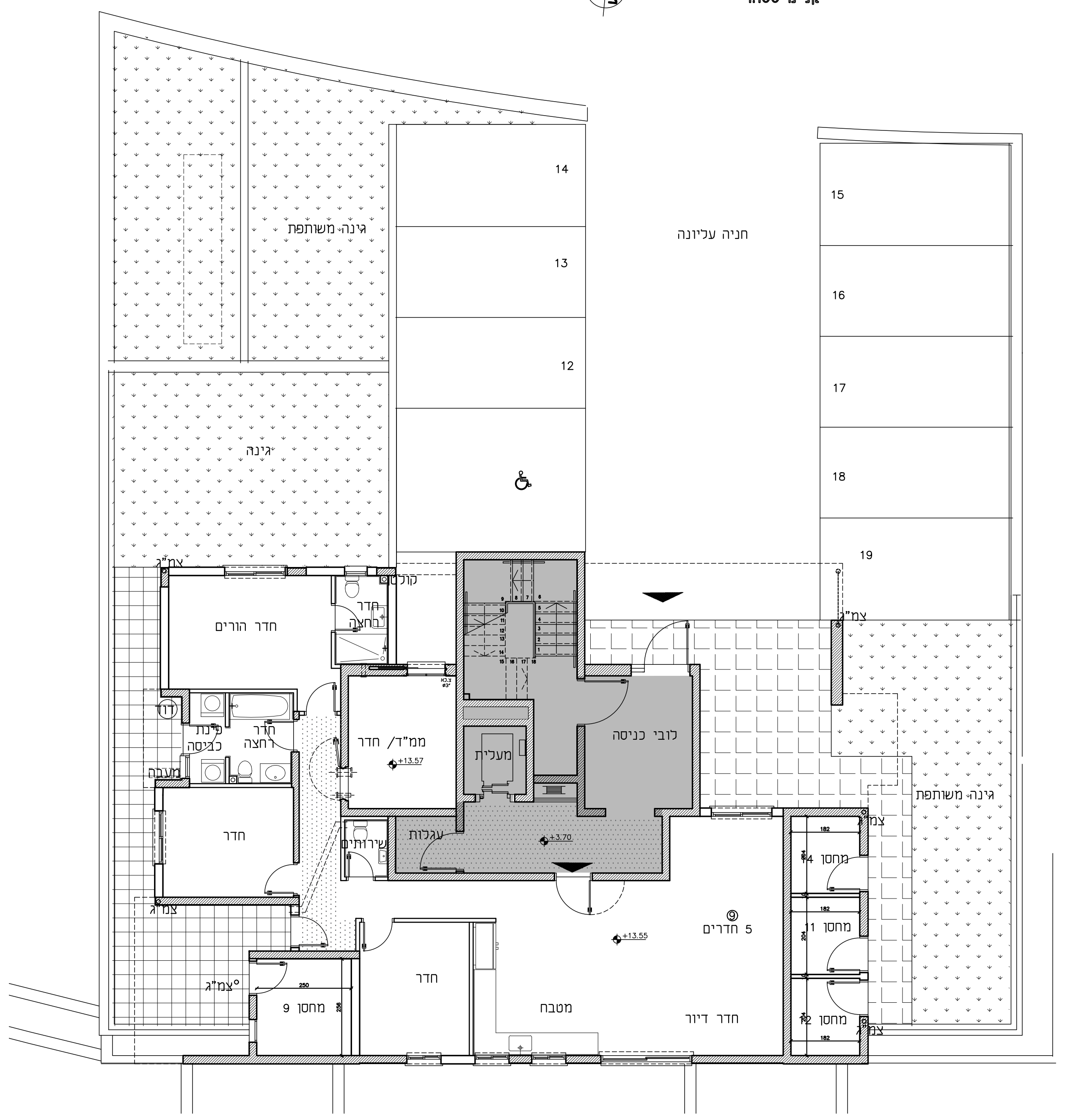
הנחיות כלליות:

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.



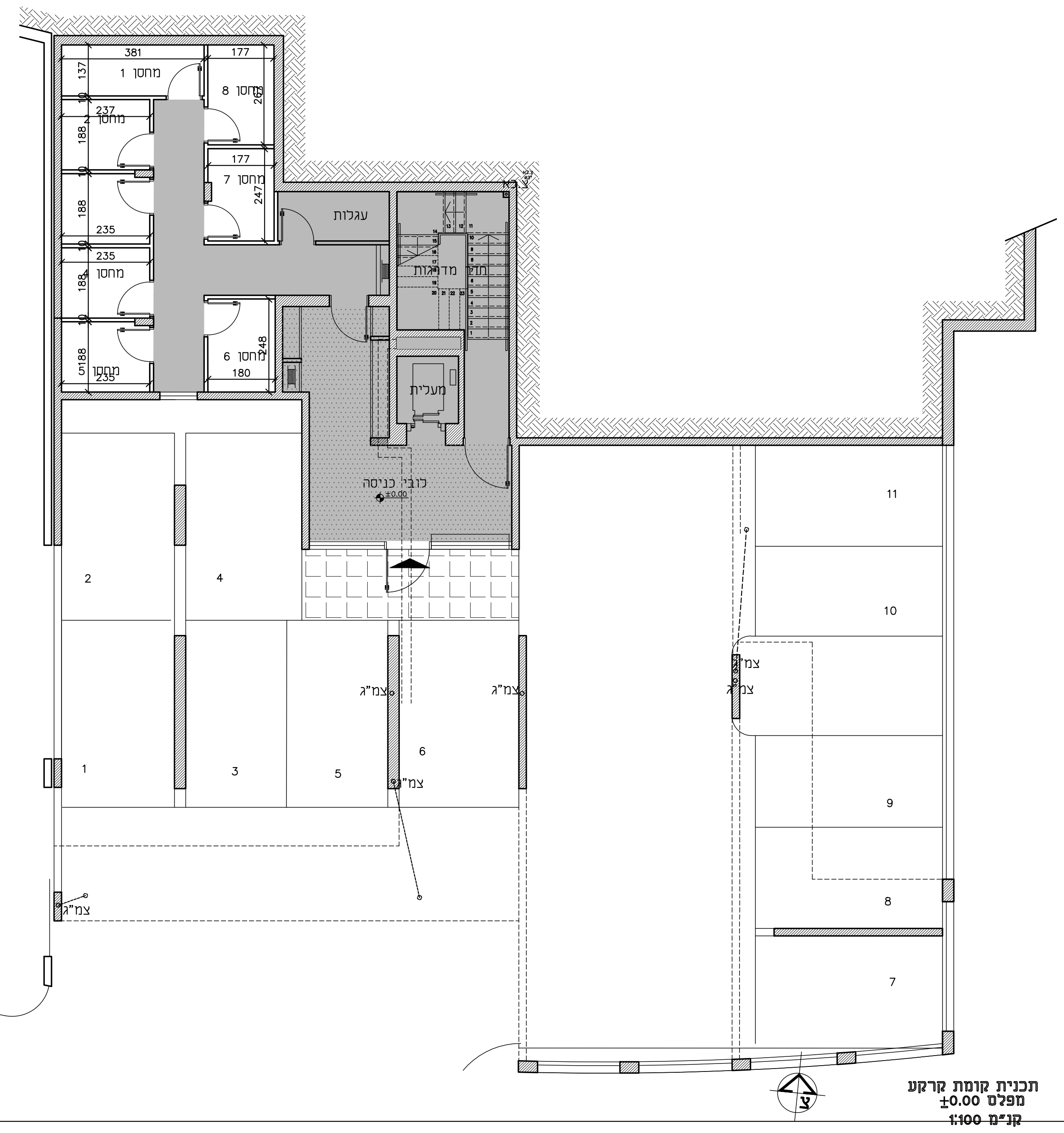
צמ"ג
חדר מדרגות
חדר רחצה
חדר הורים
מסתור כביסה
פינת כביסה
חדר רחצה
חדר/ ממ"ד
+19.57
מעלית
חדר/ ממ"ד
+19.57
שירותים
מרפסת שירות
מסתור כביסה
קולטן
חדר
חדר רחצה
קולטן
לוח
⑬
4 חדרים
+19.55
מטבח
⑭
3 חדרים
+19.55
מרפסת
מטבח
חדר דיור
חדר דיור
מרפסת

תכנית קומה 6
מפלס 19.55 +
קנ"מ 1:100



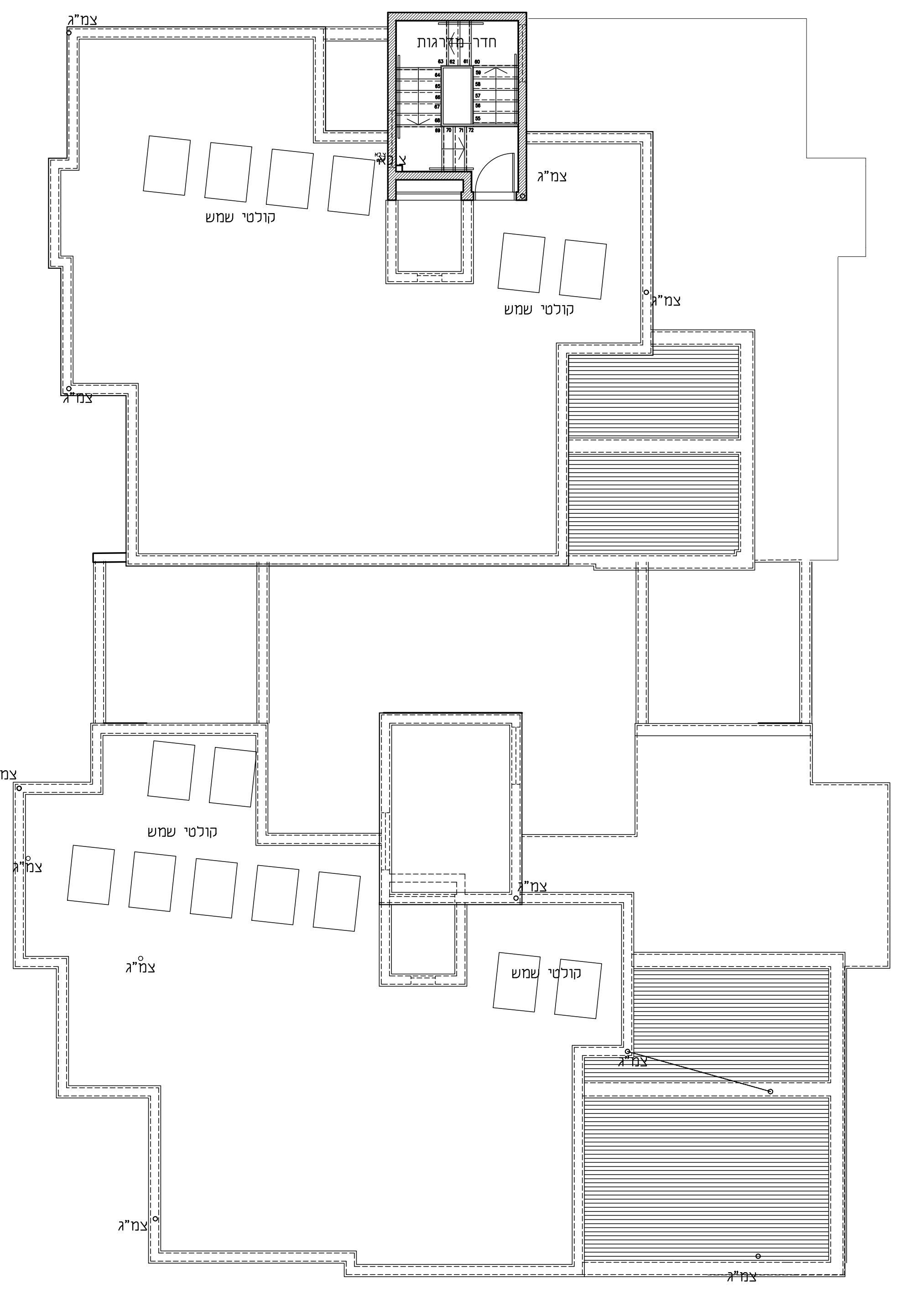
גינה משותפת
חניה עליונה
14
13
12
15
16
17
18
19
גינה
חדר הורים
חדר רחצה
קולטן
פינת כביסה
חדר רחצה
מעבה
ממ"ד/ חדר
+13.57
מעלית
לובי כניסה
חדר
שירותים
עגלות
+3.70
גינה משותפת
צמ"ג
⑨
5 חדרים
+13.55
מחסן 4
מחסן 11
מחסן 12
מחסן 9
חדר
מטבח
חדר דיור

תוכנית קומה 4 חניון עליון
מפלס 13.55 +
קנ"מ 1:100



381
177
מחסן 1
מחסן 8
237
מחסן 2
188
177
מחסן 7
247
188
235
עגלות
235
מחסן
חדר מדרגות
מחסן 6
248
180
מחסן
235
מעלית
לובי כניסה
±0.00
2
4
1
3
5
6
צמ"ג
11
10
9
8
7

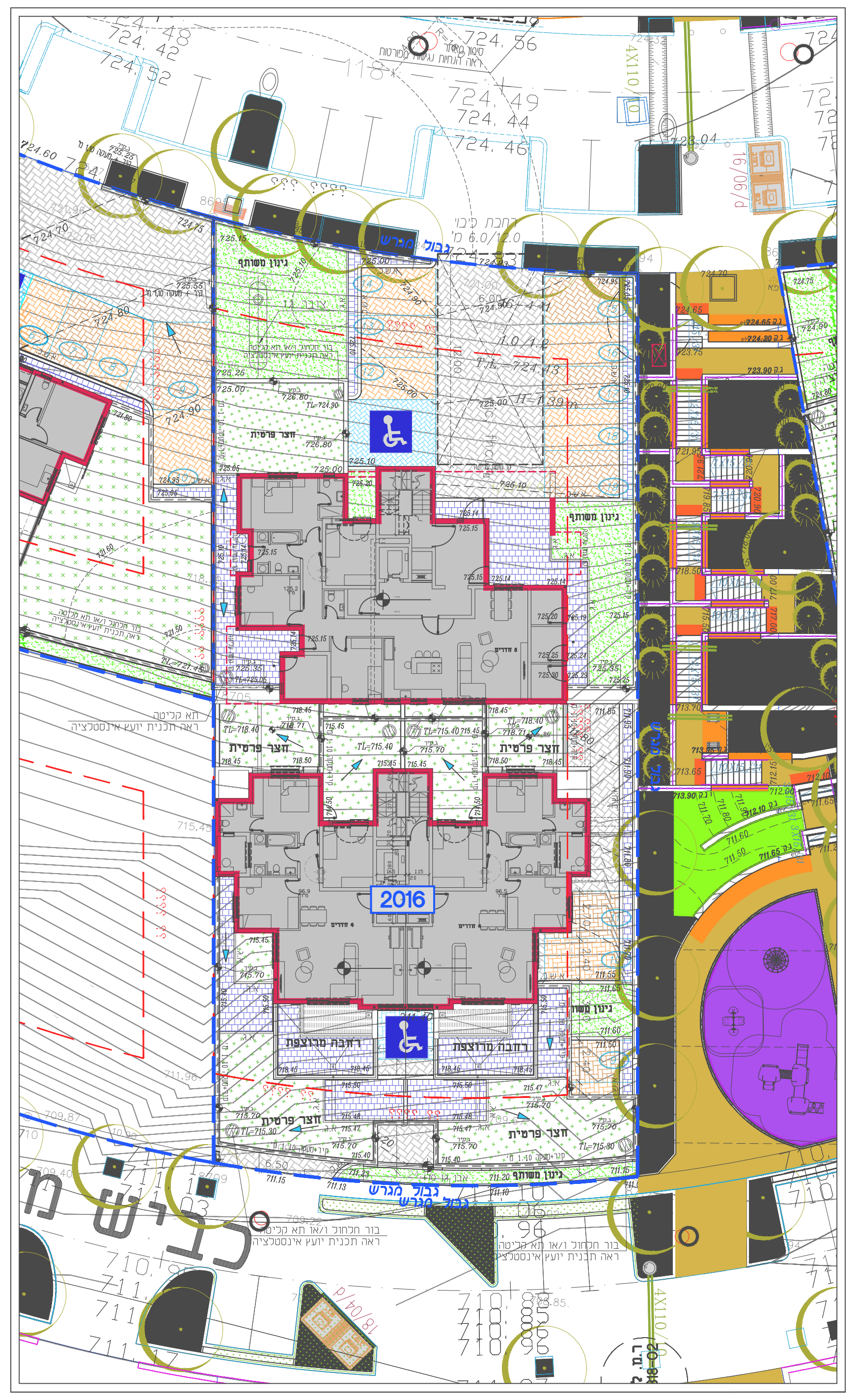
תכנית קומת קרקע
מפלס 0.00±
קנ"מ 1:100



צמ"ג
חדר מדרגות
קולטי שמש
קולטי שמש
קולטי שמש
קולטי שמש

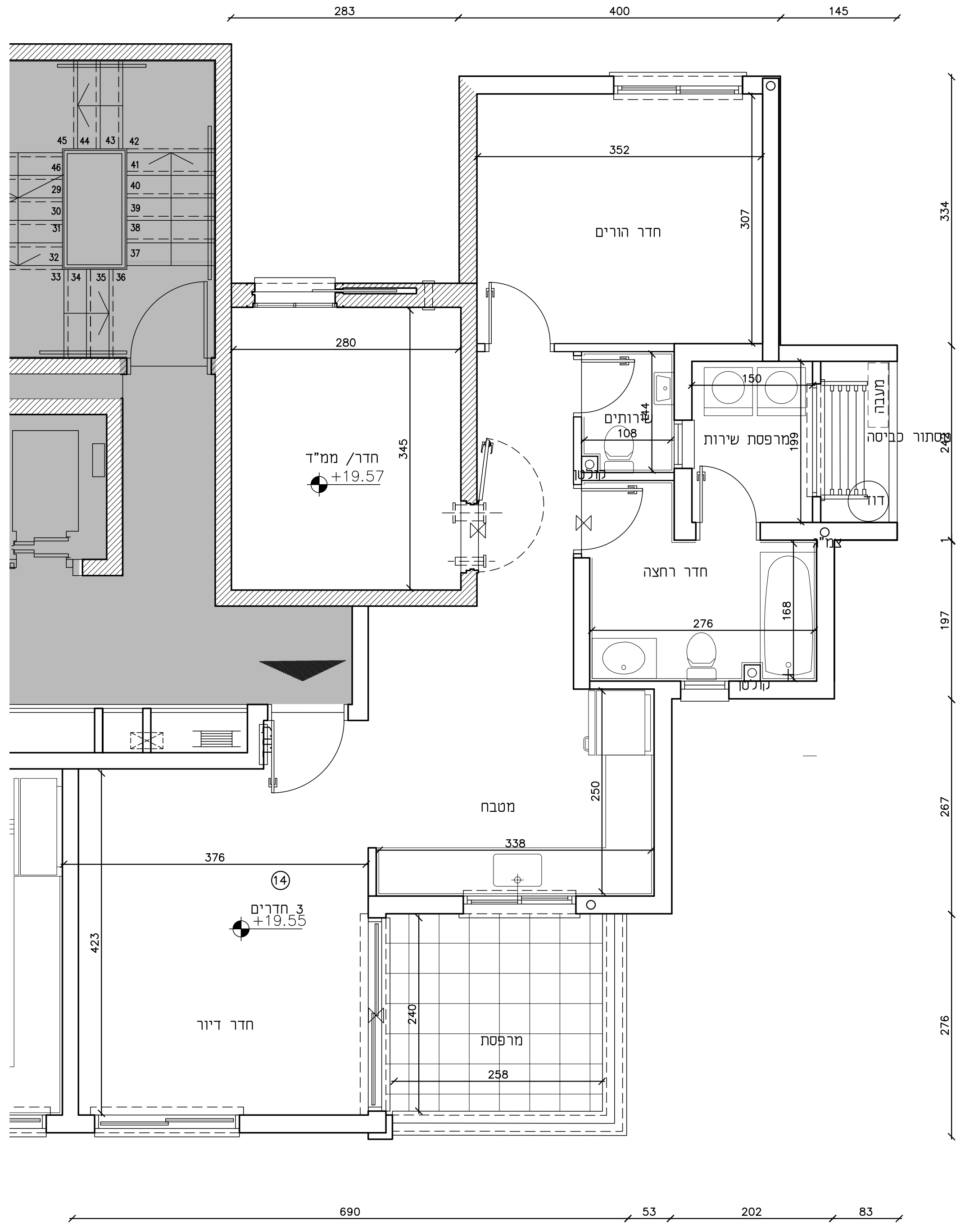
תוכנית גגות
קנ"מ 1:100

-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.



גבול מגרש
גינון משותף
חצר פרטית
2016
רחבה מרוצפת
גבול מגרש
כביש מ

תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250



283
400
145
352
חדר הורים
307
334
280
חדר/ ממ"ד
+19.57
345
150
שירותים
108
מרפסת שירות
מעבה
מסתור כביסה
דוד
חדר רחצה
276
168
קולטן
197
מטבח
250
338
267
376
⑭
3 חדרים
+19.55
423
חדר דיור
מרפסת
240
258
276
690
53
202
83

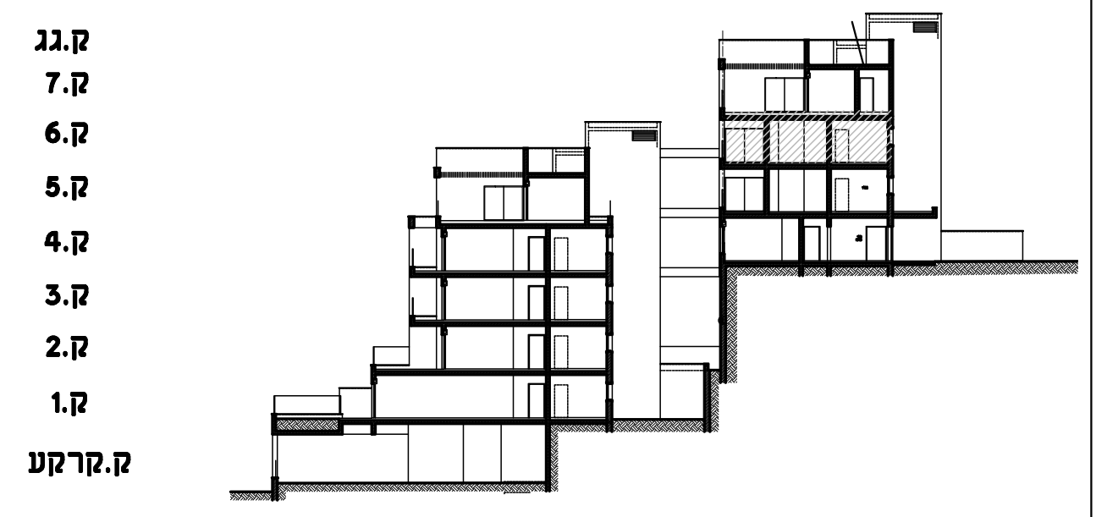
תוכנית דירה 14
קנ"מ 1:50

מקרא:

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

- מכונת כביסה / מייבש כביסה
- כיריים
- מקרר



ק.גג
ק.7
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

2016
מספר דירה 14
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