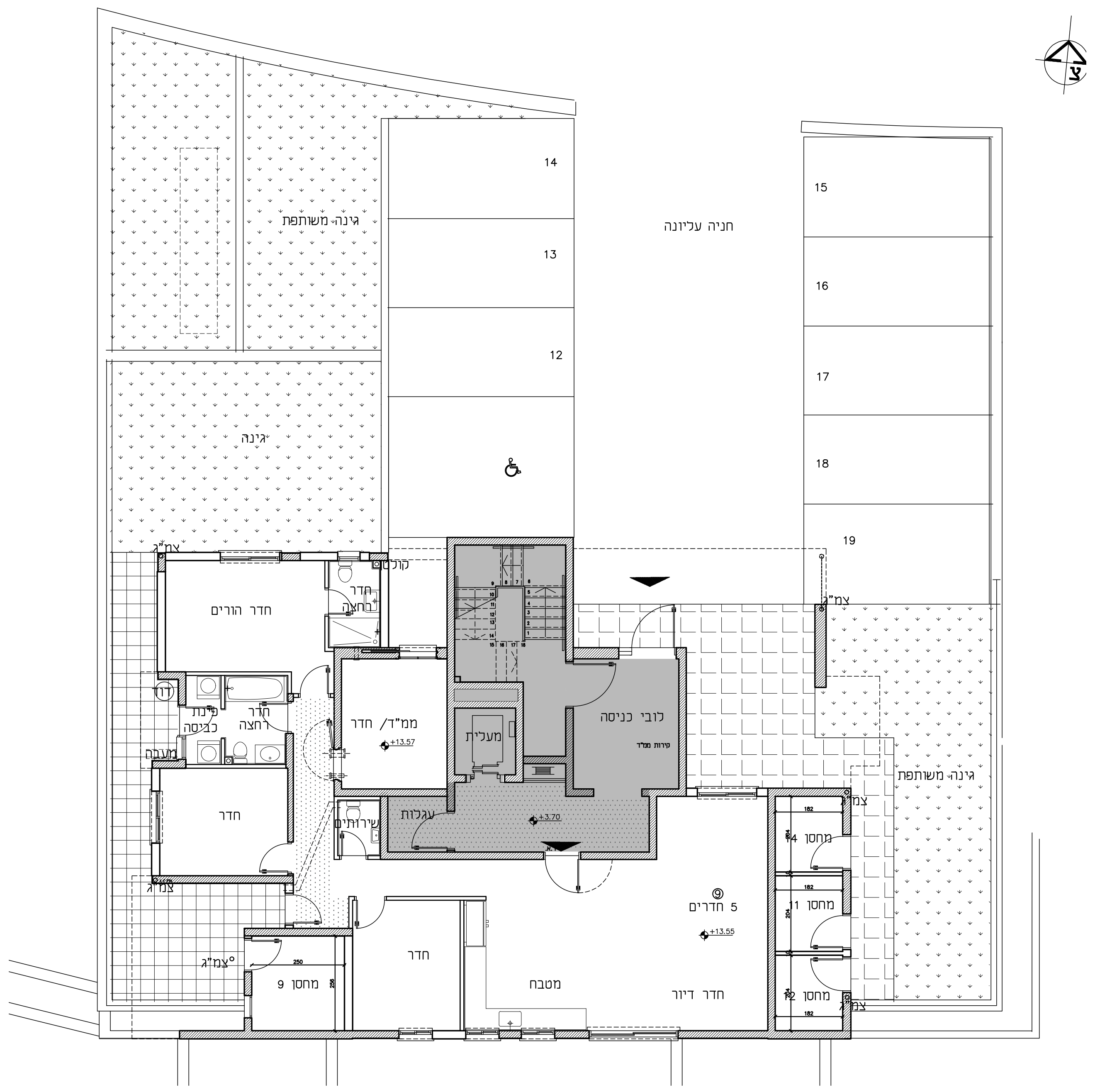
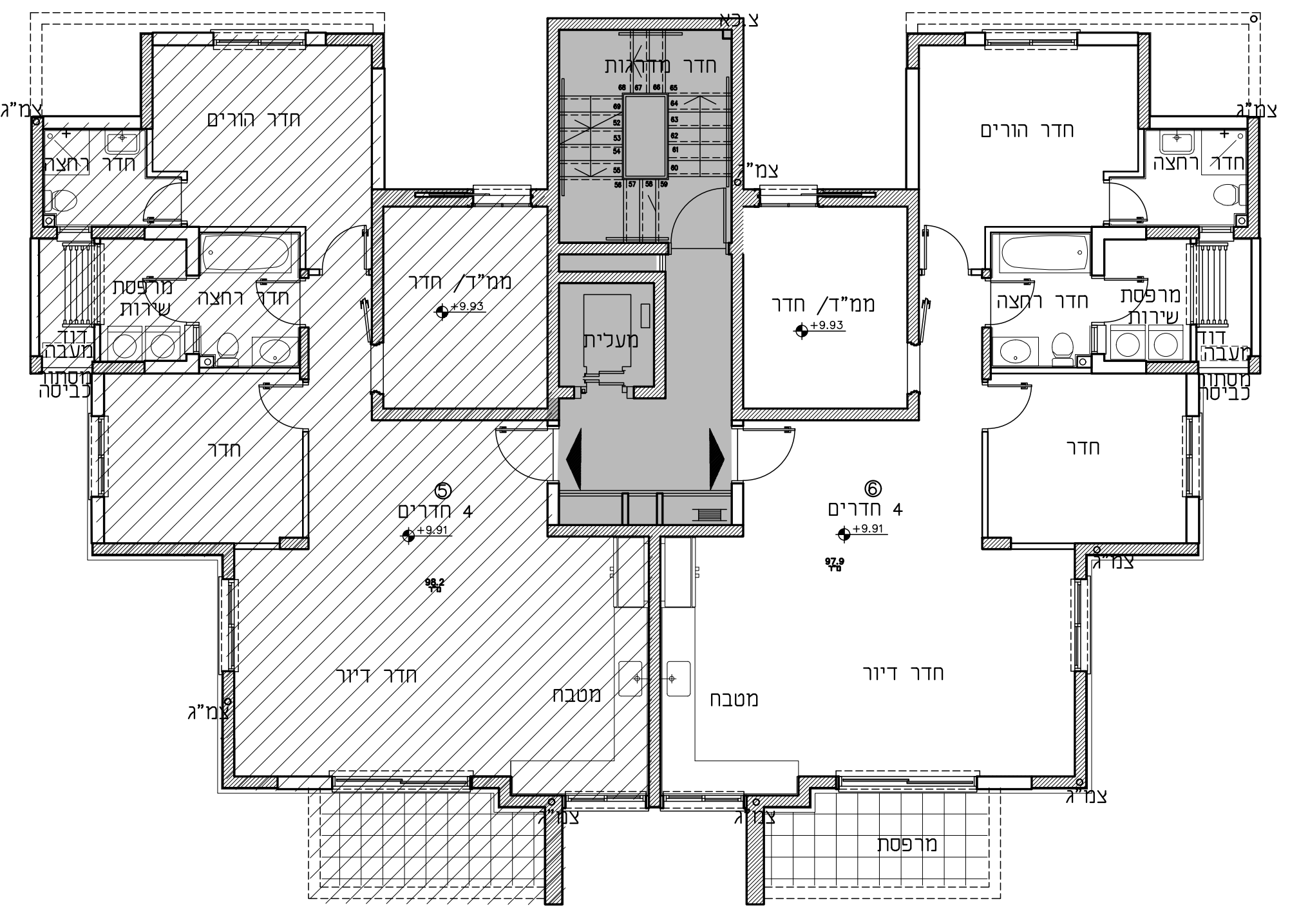
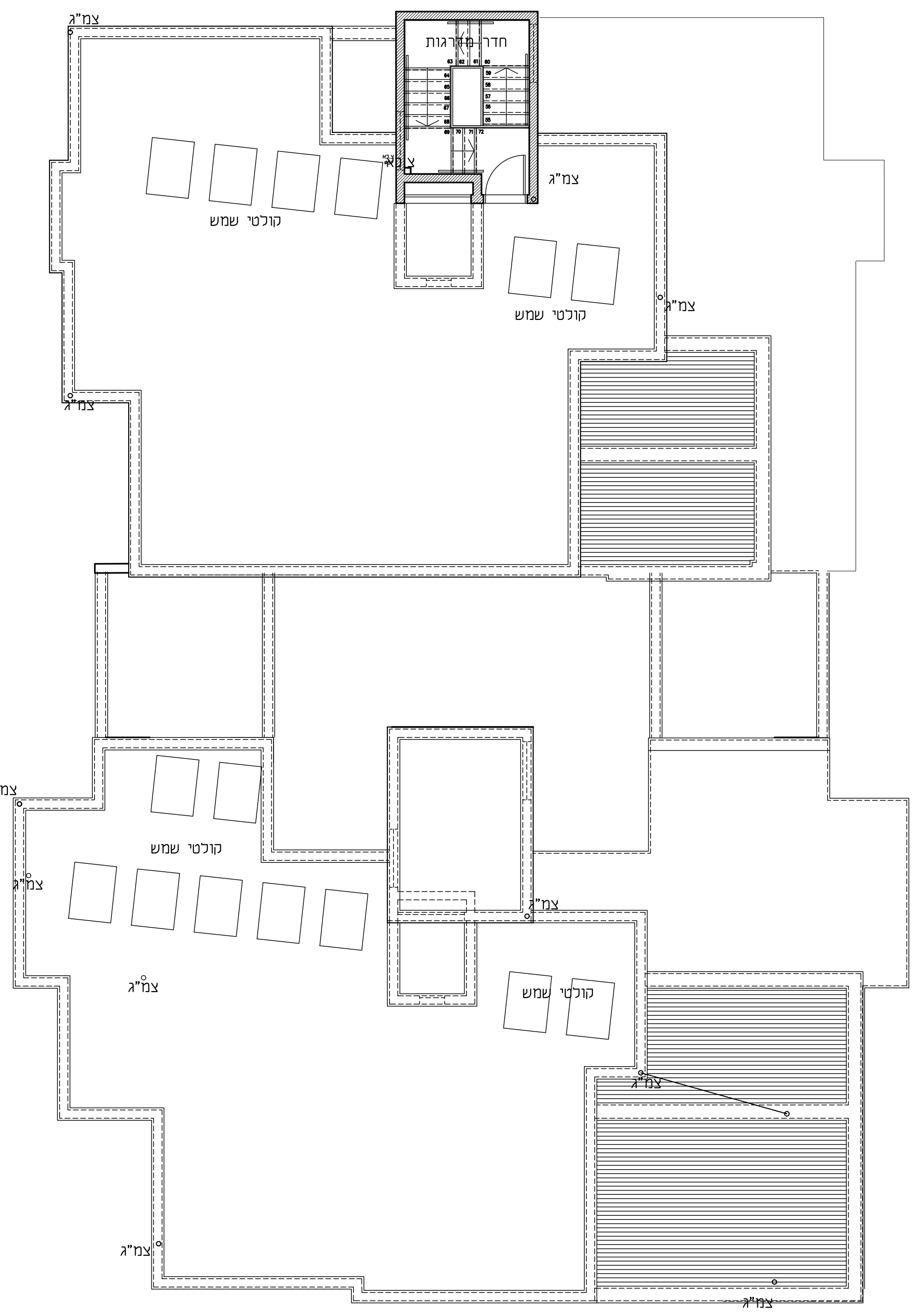
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2016


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

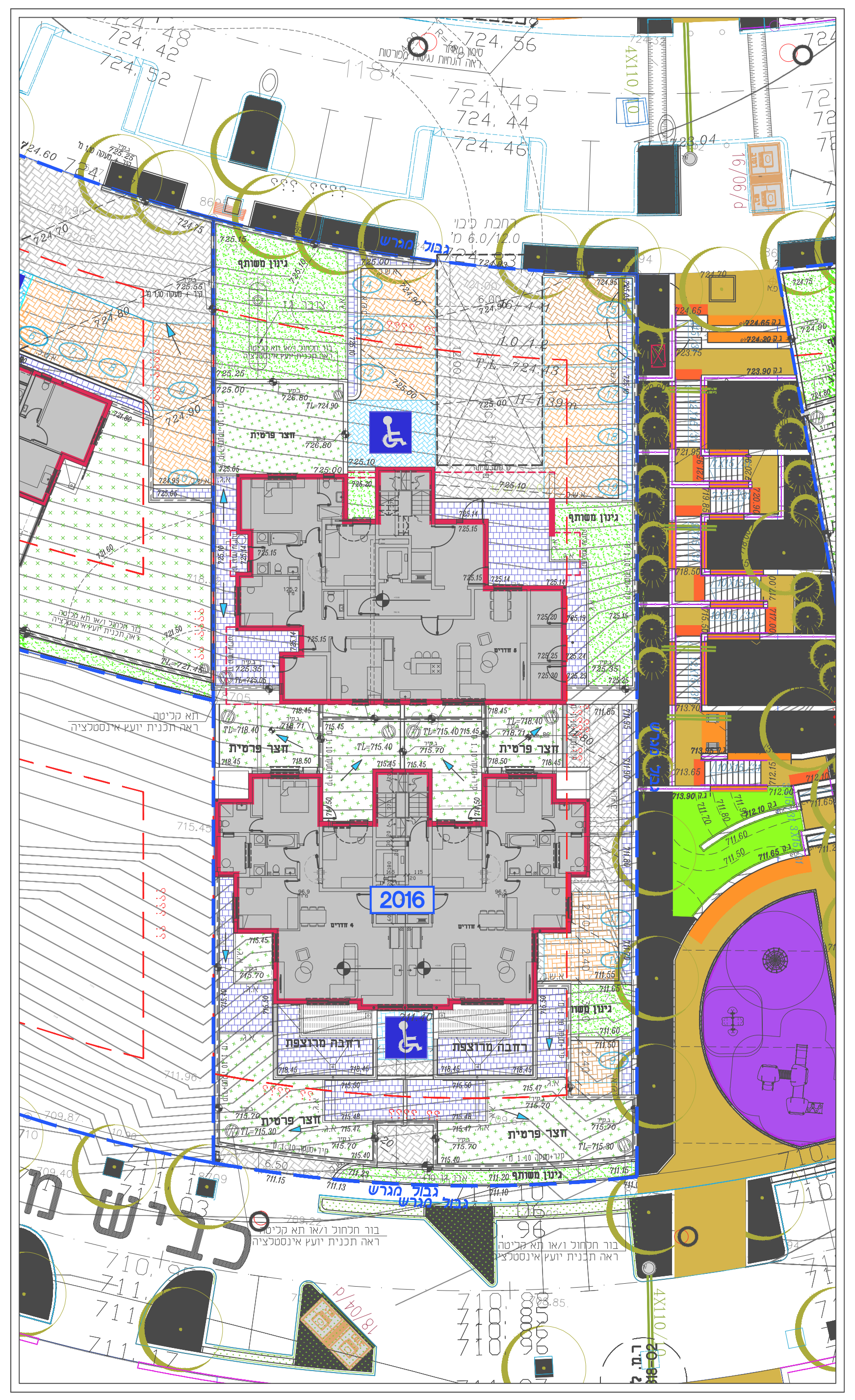
תוכנית קומה 4 חניון עליון
מפלס 13.55 +
קנ"מ 1:100


חדר הורים
חדר רחצה
מרפסת שירות
דוד מעבה
מסתור כביסה
ממ"ד/ חדר
+9.93
חדר
⑤ 4 חדרים
+9.91
98.2
חדר דיור
מטבח
חדר מדרגות
מעלית
⑥ 4 חדרים
+9.91
97.9
מרפסת
צמ"ג

תוכנית קומה 3
מפלס 9.91 +
קנ"מ 1:100


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

תוכנית גגות
קנ"מ 1:100


2016
גינון משותף
חצר פרטית
רחבה מרוצפת
גבול מגרש
כביש מ

תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250

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 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 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 מכונת 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 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 (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 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 וכמויות 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.

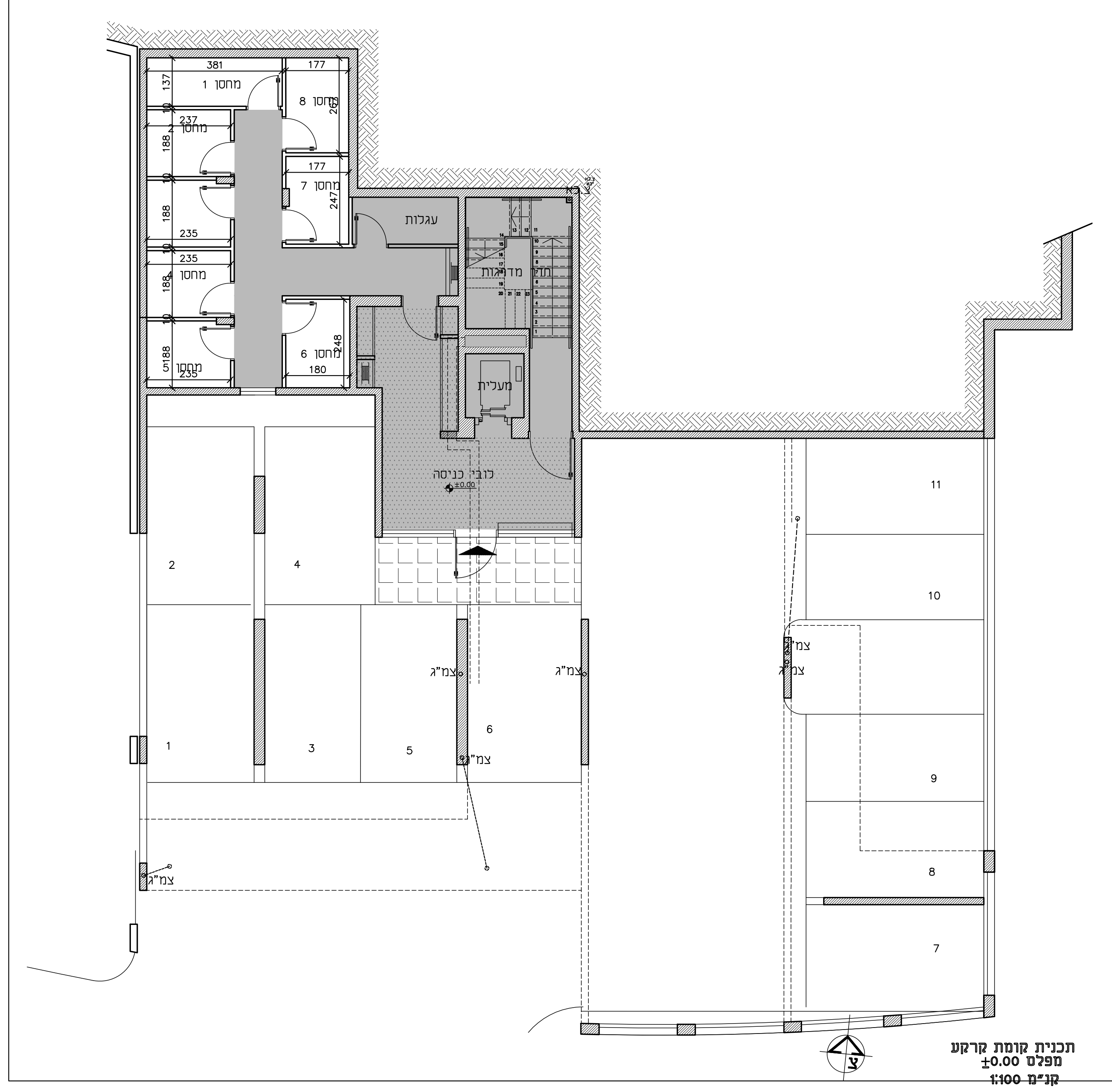
-התכניות בהליך תאום מתכננים ולא מסומנות בהן אלמנטים קונסטרוקטיביים ולא צנרת ניקוז וביוב.
-התכניות הינן טרם קבלת אישורי הרשויות וקבלת היתר בניה.
-ייתכנו שינויים בתכניות בהתאם לדרישות הרשויות והמתכננים.

מקרא:

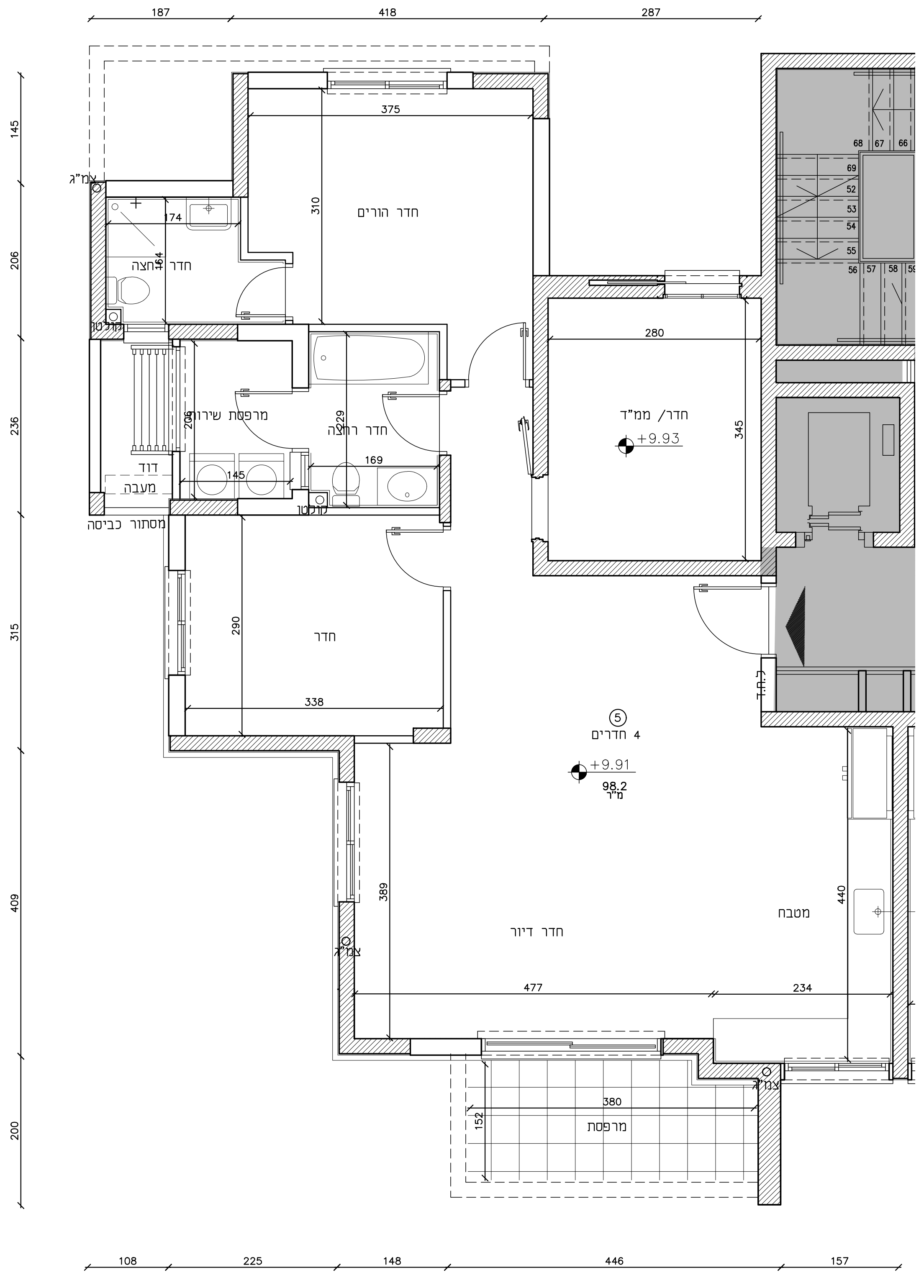
▲	כניסה/יציאה	☐	חניה פרטית
▦	שפ"פ (שטח פרטי פתוח)		חניית נכים
✕	הפרשי מפלס		גינה פרטית
	מתקן תליית כביסה		גינה משותפת
	מקום מתוכנן למעבה מזוג אוויר / הכנה למדחס	▨	קיר / עמוד בטון
○	דוד מים	☐	קיר בלוקים/ גבס
	קולטן /צינור מי גשם	◣	לוח חשמל
	צינור אוורור		שטח משותף
○○○	צנרת מערכת סולארית		תקרה מונמכת

הצעה למיקום בלבד:

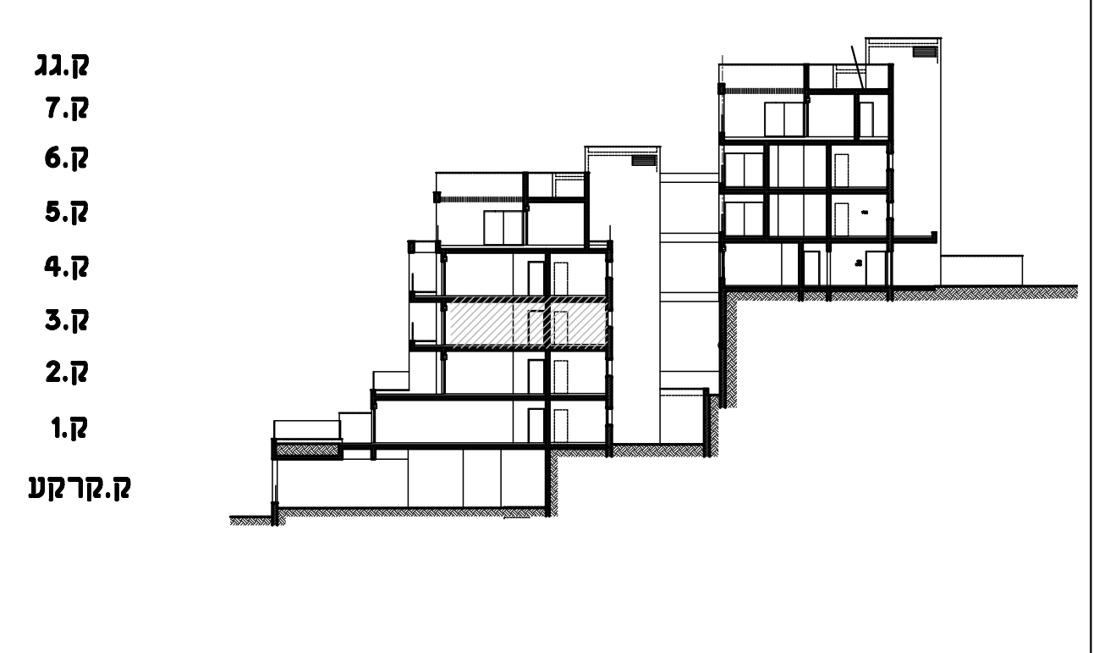
	כיריים		מכונת כביסה / מייבש כביסה
	מקרר		


381
177
137
מחסן 1
מחסן 8
237
מחסן 2
188
177
מחסן 7
247
188
235
235
מחסן
188
248
מחסן 6
180
מחסן
235
עגלות
חדר מדרגות
מעלית
לובי כניסה
±0.00
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
צמ"ג

תכנית קומת קרקע
מפלס 0.00±
קנ"מ 1:100


187
418
287
145
206
236
315
409
200
375
310
חדר הורים
174
164
חדר רחצה
קולטן
מרפסת שירות
206
145
דוד
מעבה
מסתור כביסה
229
חדר רחצה
169
קולטן
280
חדר/ ממ"ד
+9.93
345
290
חדר
338
⑤ 4 חדרים
+9.91
98.2
מ"ר
389
440
חדר דיור
מטבח
477
234
380
152
מרפסת
108
225
148
446
157
צמ"ג
ל.ח.ד

תכנית דירה 5
קנ"מ 1:50


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 5

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