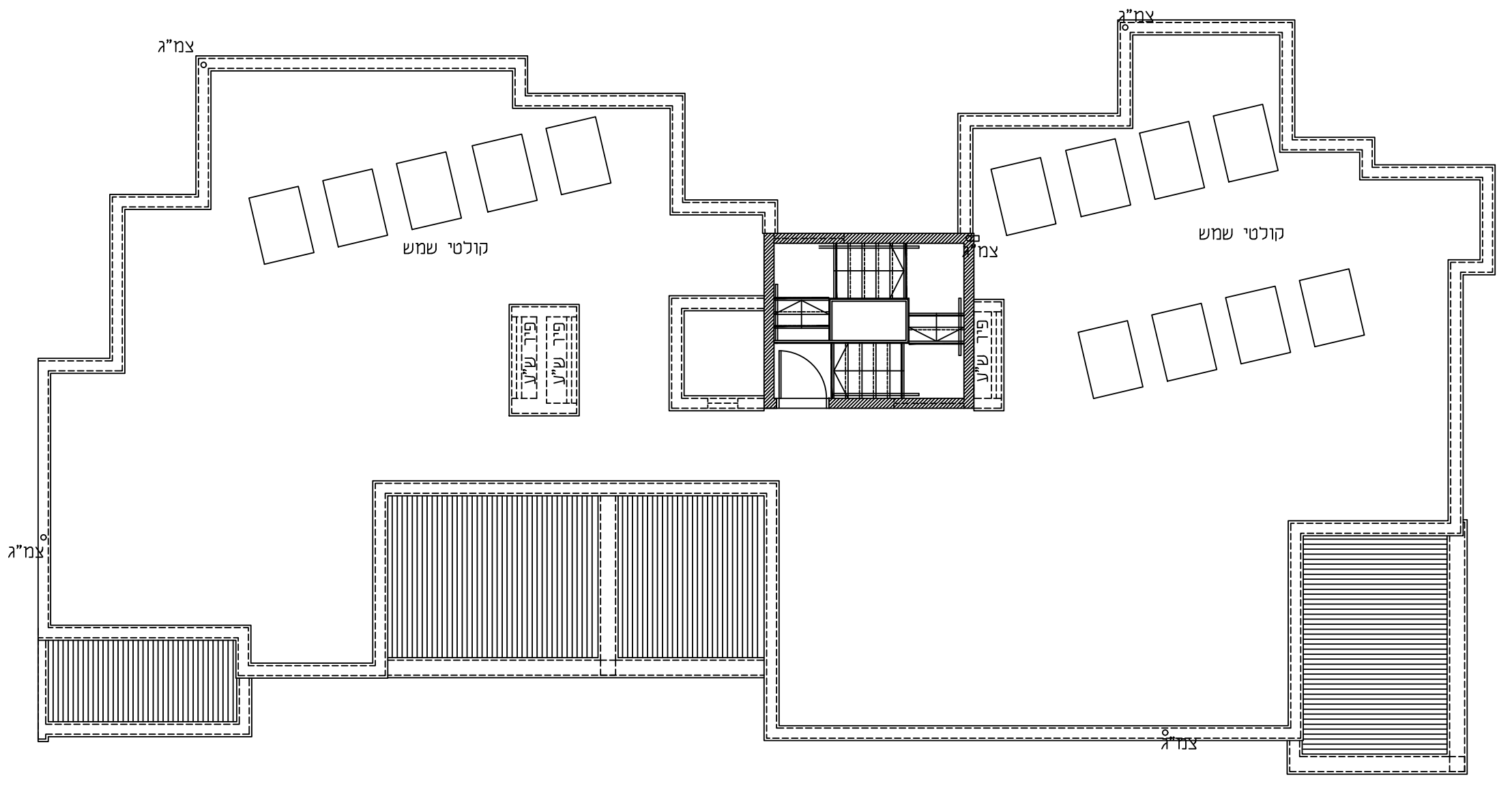
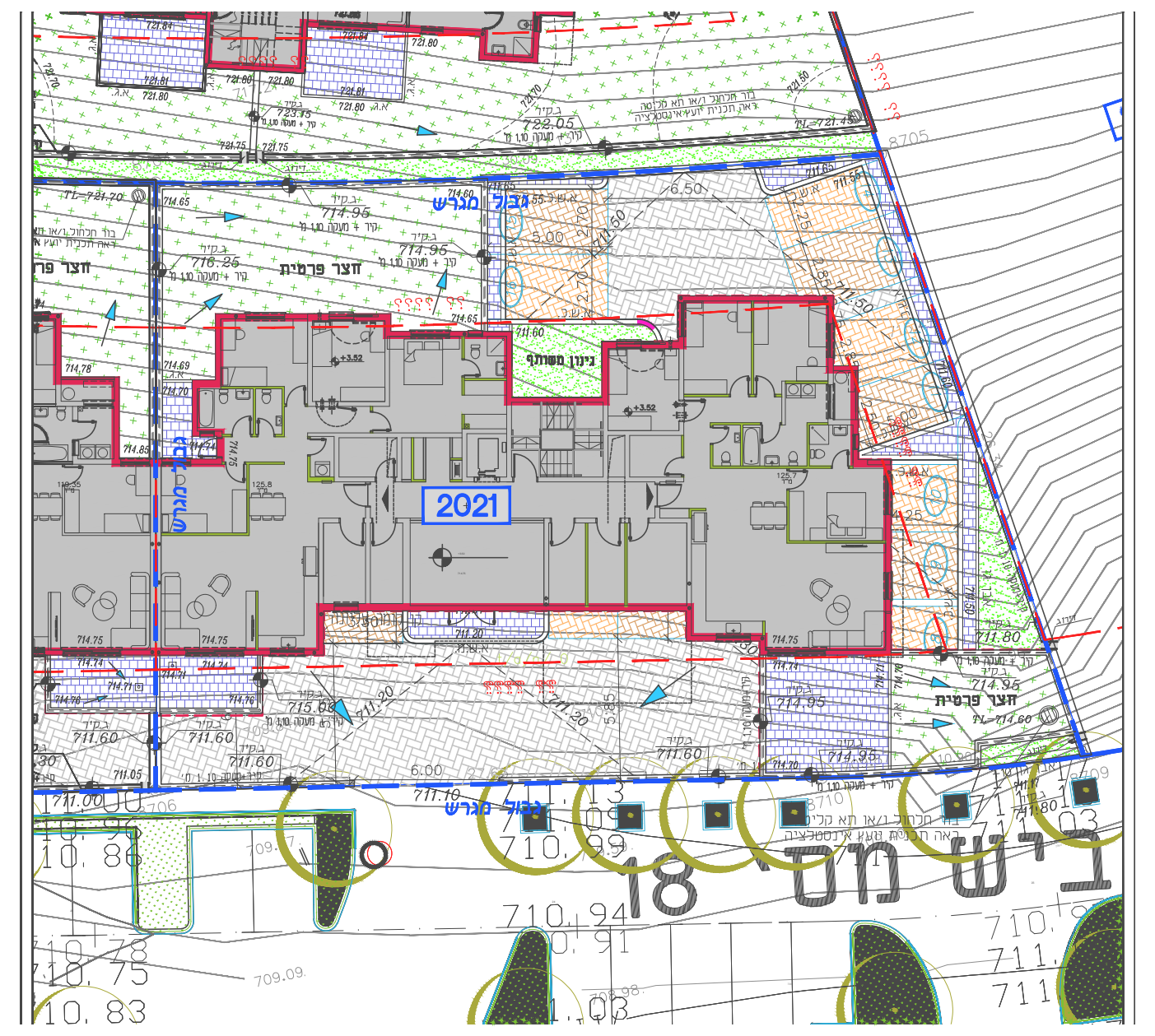
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2021

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 אוויר 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, דוודים, 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.

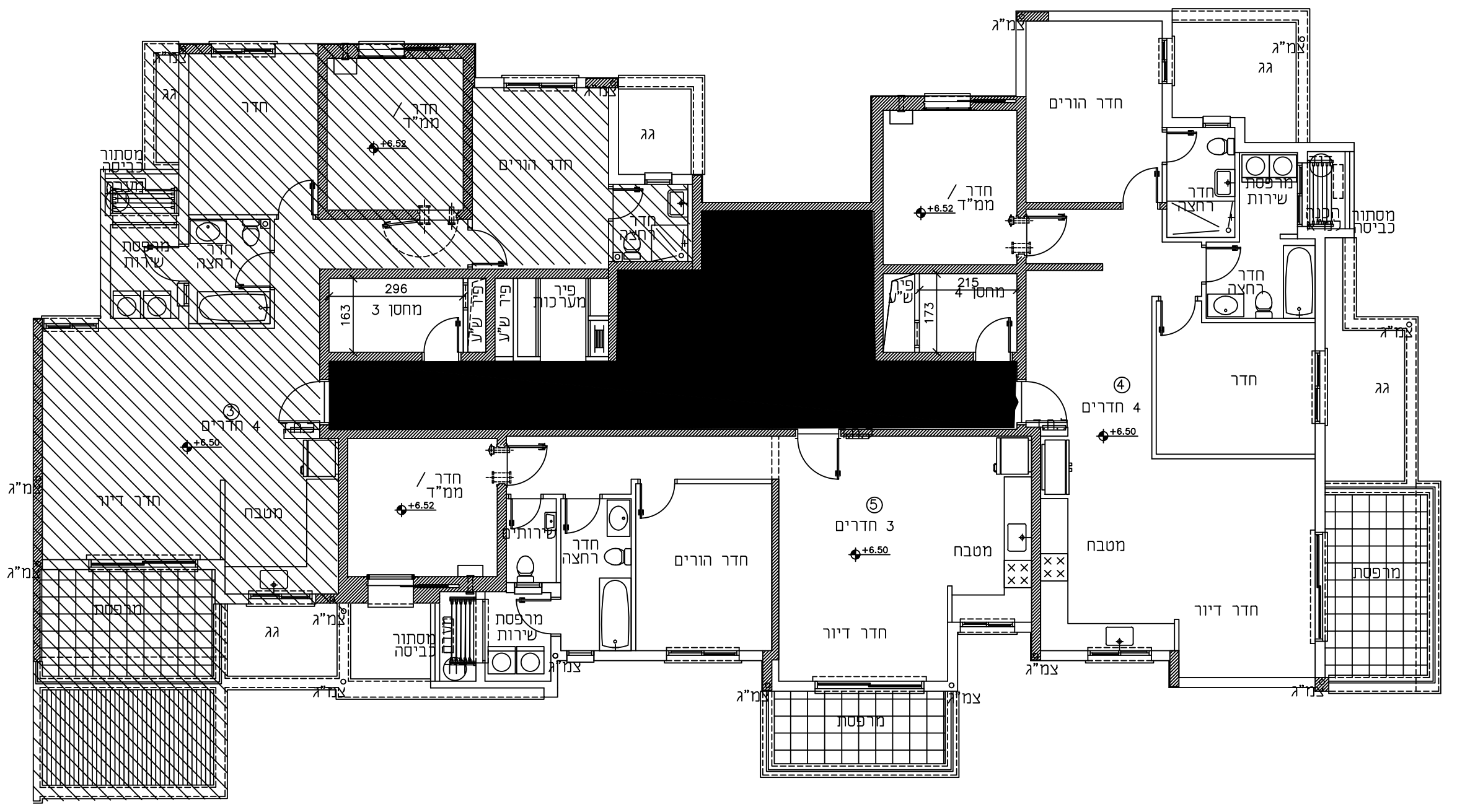

צמ"ג
קולטי שמש
קולטי שמש
פיר ש"ע
פיר ש"ע
צמ"ג
צמ"ג
צמ"ג

תכנית גג
קנ"מ 1:100

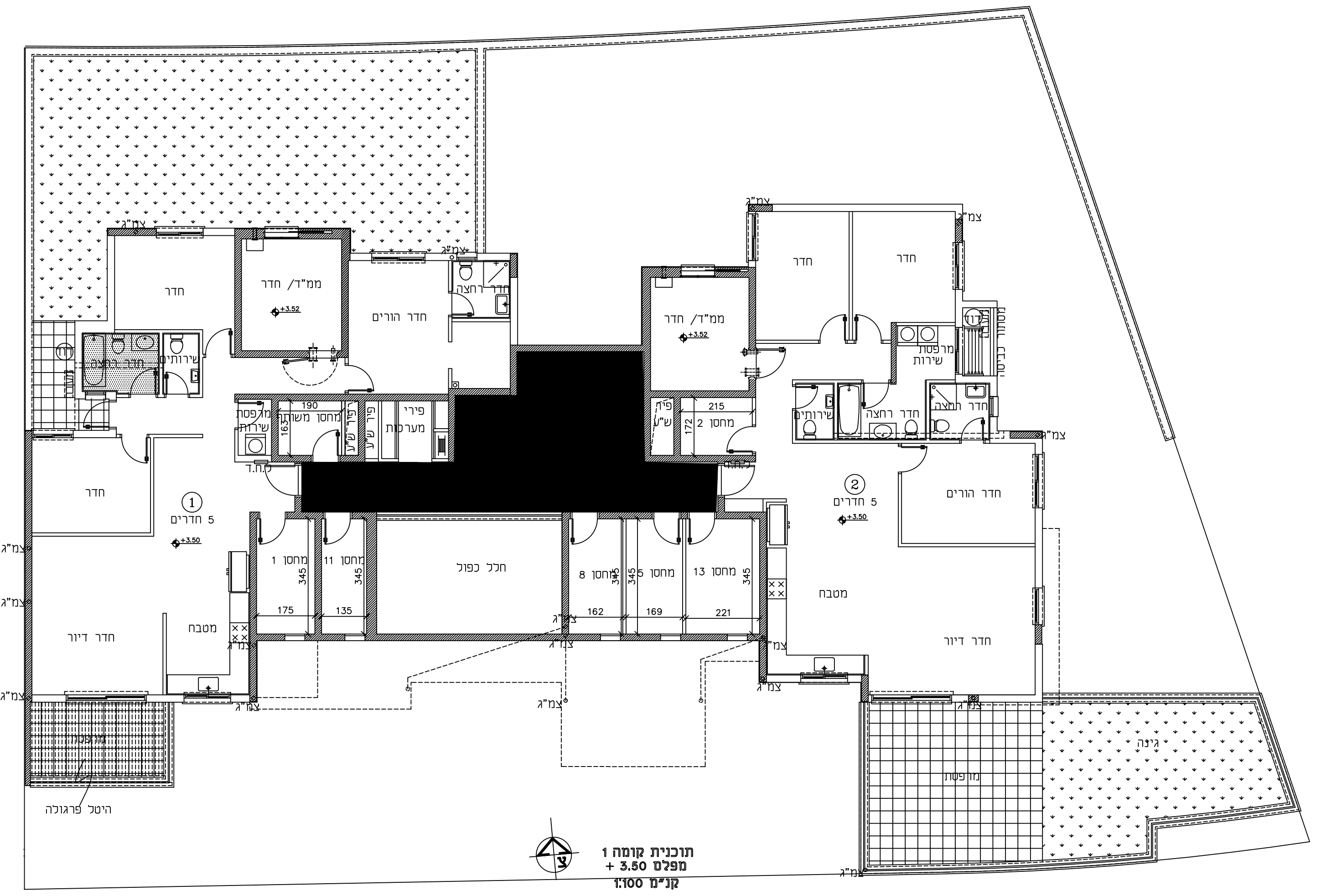

2021
חצר פרטית
חצר פרטית
גבול מגרש
גבול מגרש
גינון משותף
רח' מס' 18

תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250

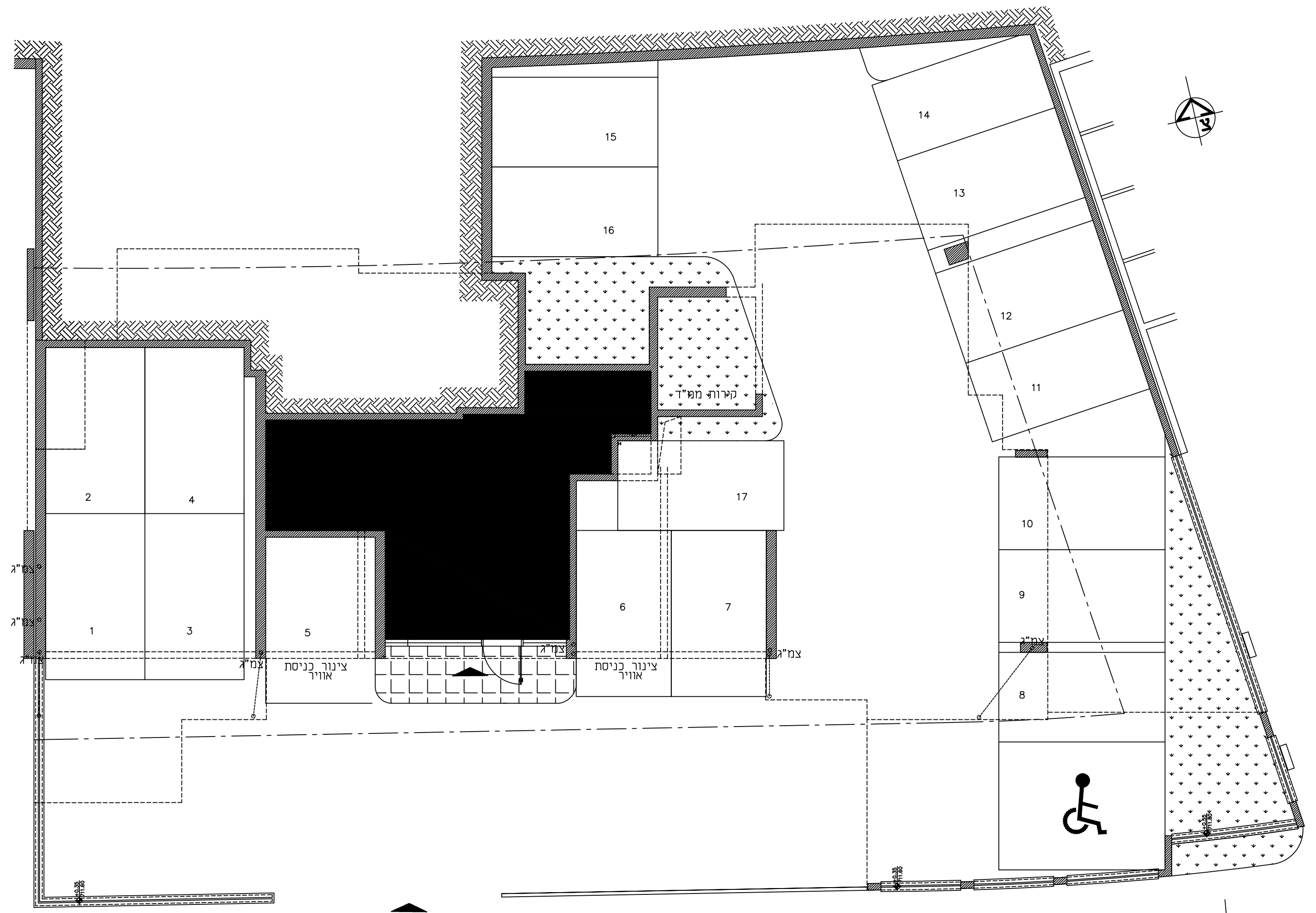
הערות:
-התכניות בהליך תאום מתכננים ולא מסומנות בהן אלמנטים קונסטרוקטיביים ולא צנרת ניקוז וביוב.
-התכניות הינן טרם קבלת אישורי הרשויות וקבלת היתר בניה.
-ייתכנו שינויים בתכניות בהתאם לדרישות הרשויות והמתכננים.


חדר
חדר / ממ"ד
+6.52
חדר הורים
גג
מסתור כביסה
מרפסת שירות
חדר רחצה
חדר רחצה
296
163
מחסן 3
פיר ש"ע
פיר ש"ע
פיר מערכות
③
4 חדרים
+6.50
חדר דיור
מטבח
מרפסת
גג
צמ"ג
חדר / ממ"ד
+6.52
שירותים
חדר רחצה
חדר הורים
מרפסת שירות
מסתור כביסה
⑤
3 חדרים
+6.50
מטבח
חדר דיור
מרפסת
חדר / ממ"ד
+6.52
215
173
מחסן 4
פיר ש"ע
חדר הורים
גג
מרפסת שירות
מסתור כביסה
חדר רחצה
④
4 חדרים
+6.50
חדר
גג
מטבח
חדר דיור
מרפסת

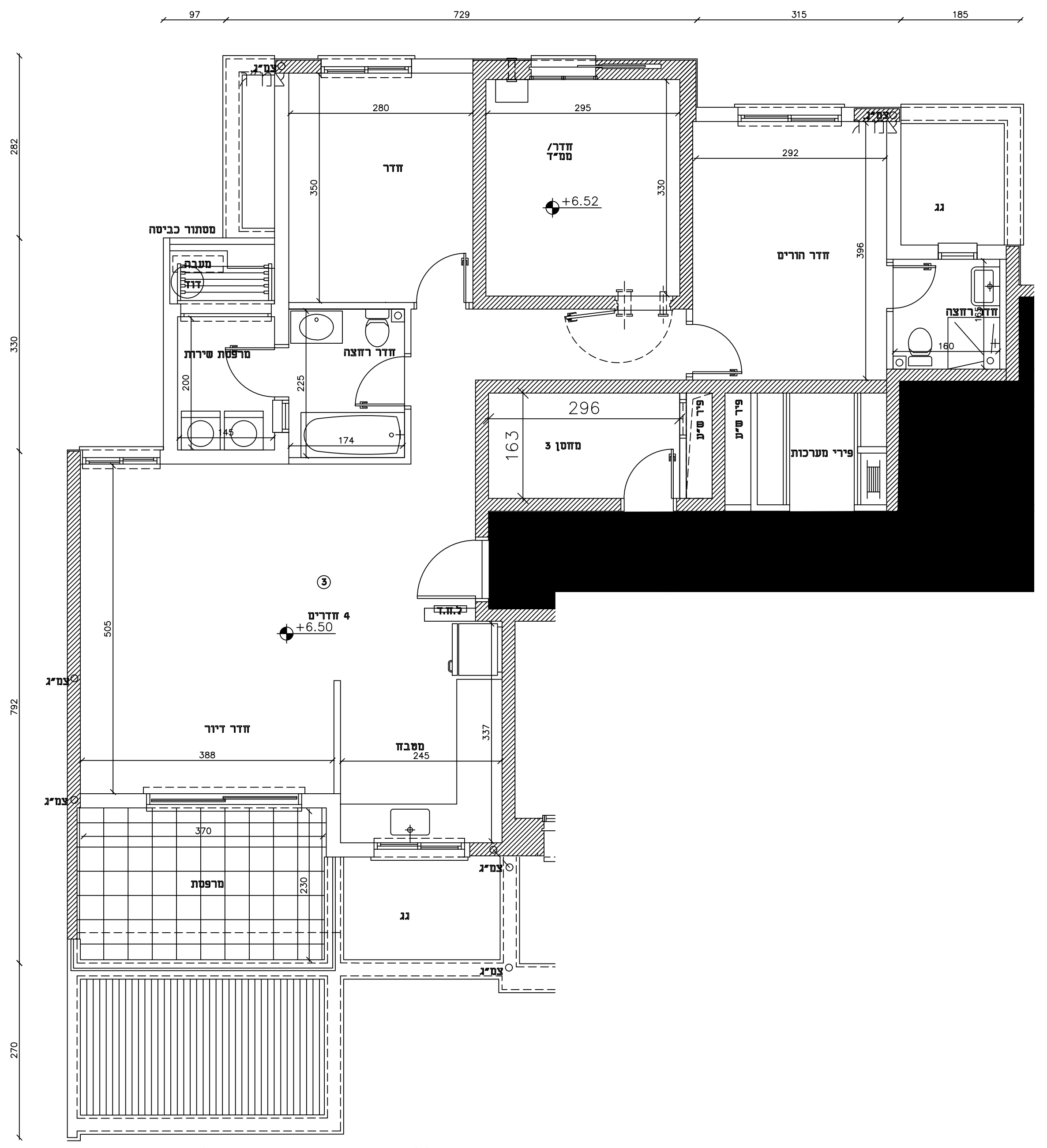
תכנית קומה 2
מפלס 6.50 +
קנ"מ 1:100


צמ"ג
חדר
ממ"ד/ חדר
+3.52
חדר הורים
חדר רחצה
חדר רחצה
שירותים
מרפסת שירות
190
163
מחסן משותף
פיר ש"ע
פירי מערכות
ל.ח.ד
①
5 חדרים
+3.50
חדר
חדר דיור
מטבח
מרפסת
היטל פרגולה
מחסן 1
מחסן 11
345
175
135
חלל כפול
מחסן 8
מחסן 5
מחסן 13
162
169
221
ממ"ד/ חדר
+3.52
215
172
מחסן 2
פיר ש"ע
חדר
חדר
מסתור כביסה
מרפסת שירות
שירותים
חדר רחצה
חדר רחצה
②
5 חדרים
+3.50
חדר הורים
מטבח
חדר דיור
מרפסת
גינה
צמ"ג

תוכנית קומה 1
מפלס 3.50 +
קנ"מ 1:100


15
16
14
13
12
11
2
4
1
3
5
6
7
17
10
9
8
קירות ממ"ד
צינור כניסת אוויר
צינור כניסת אוויר
צמ"ג

תכנית קומת קרקע
מפלס 0.00±
קנ"מ 1:100


97
729
315
185
282
330
792
270
צמ"ג
280
295
292
חדר
350
חדר/ ממ"ד
+6.52
330
חדר הורים
396
גג
מסתור כביסה
מעבה
דוד
מרפסת שירות
200
145
חדר רחצה
225
174
חדר רחצה
160
296
163
מחסן 3
פיר ש"ע
פיר ש"ע
פירי מערכות
③
4 חדרים
+6.50
ל.ח.ד
505
חדר דיור
388
מטבח
245
337
370
מרפסת
230
גג
424
248

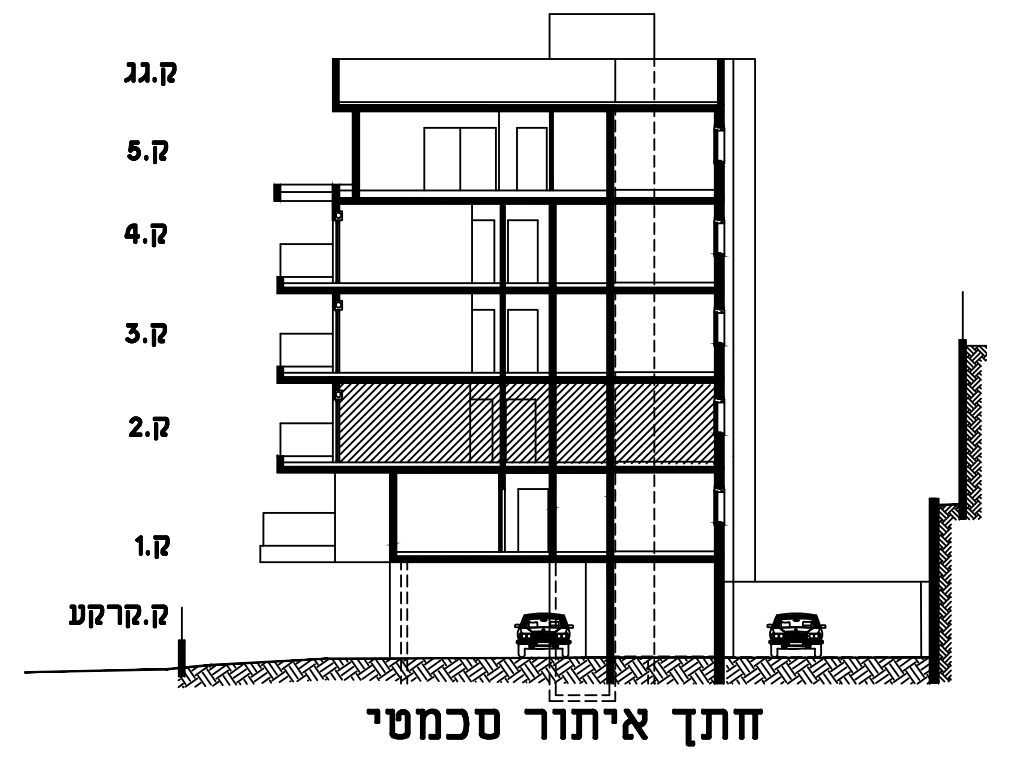
תכנית דירה 3
קנ"מ 1:50

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
- ציגור 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.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

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