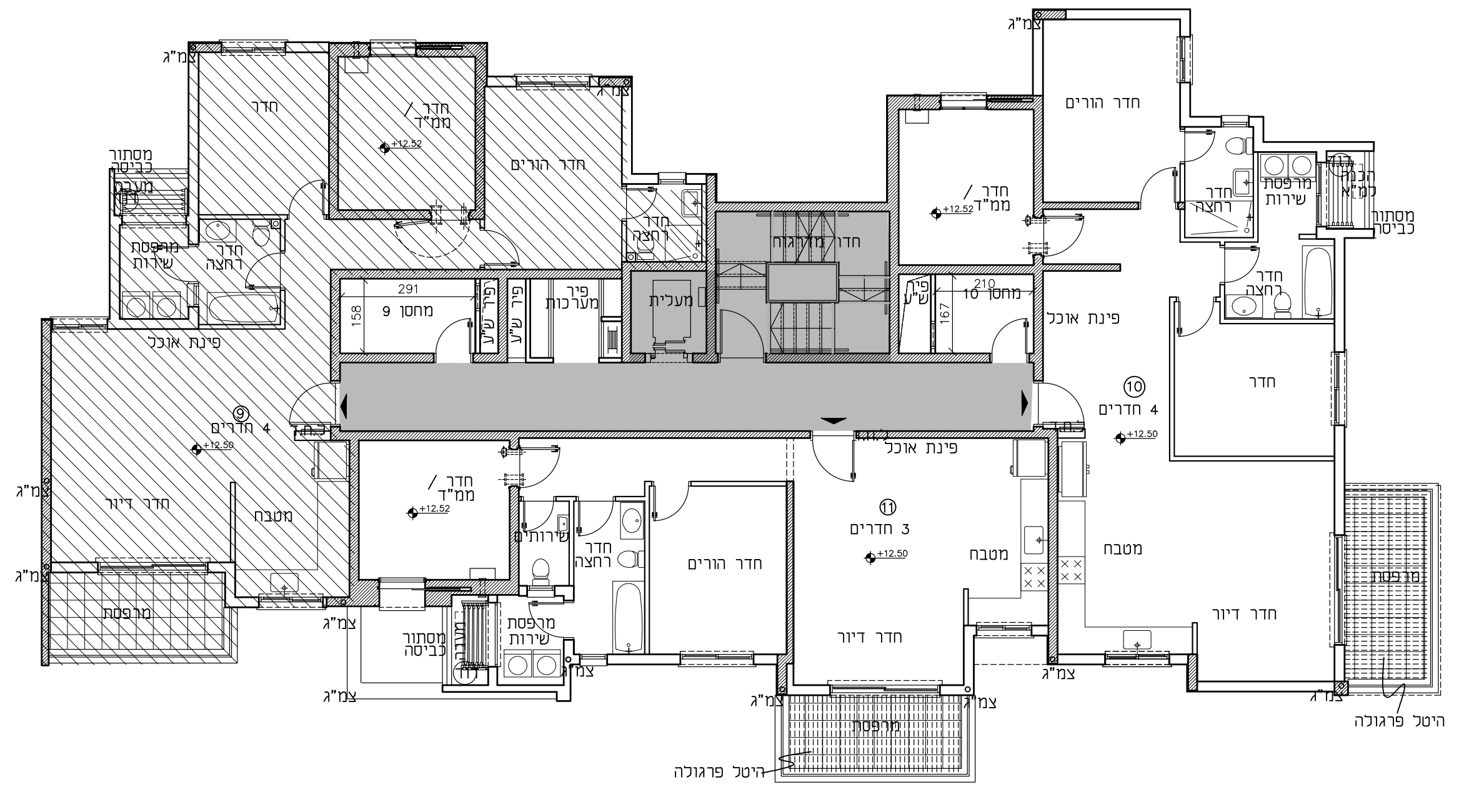
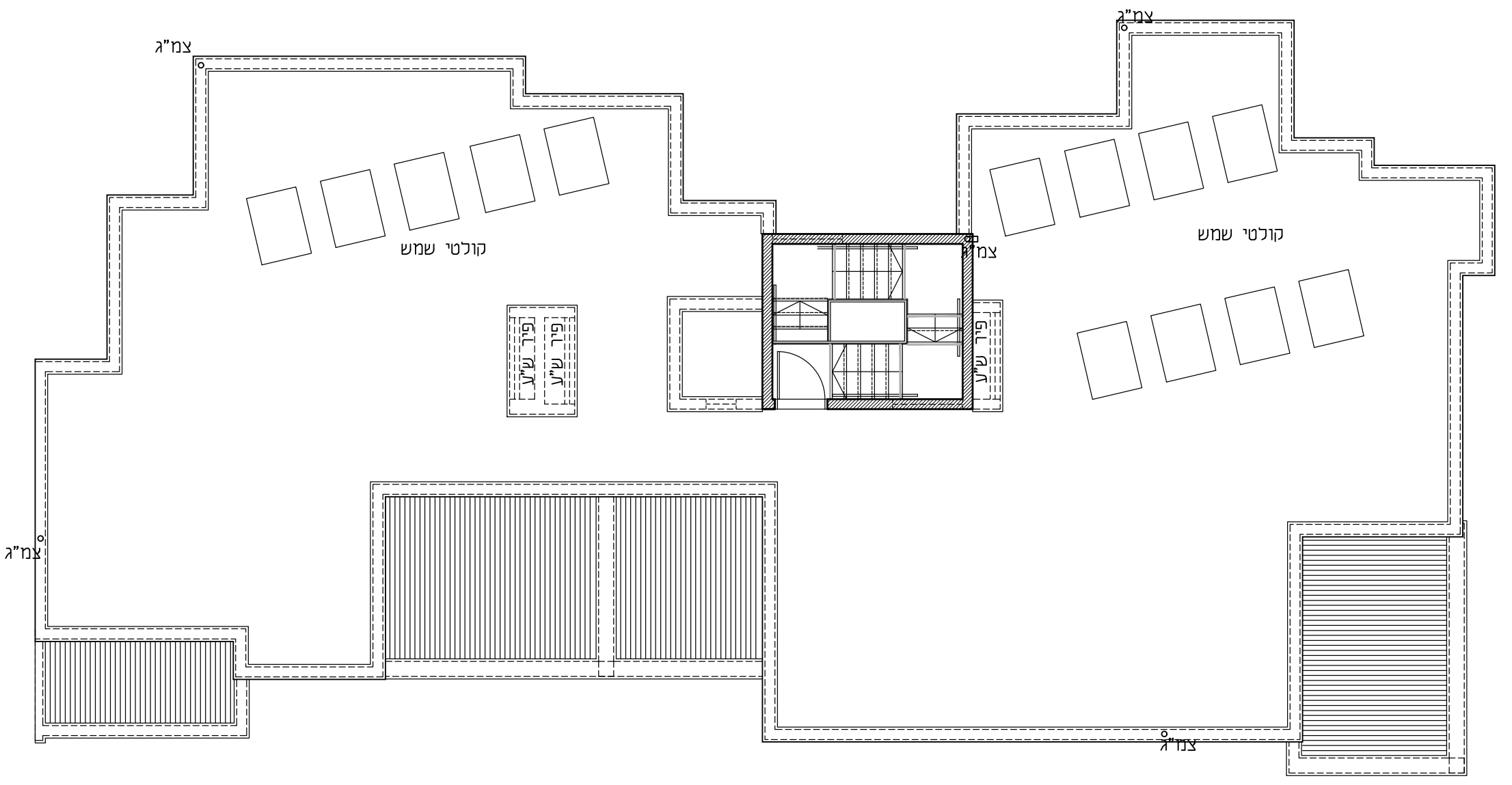
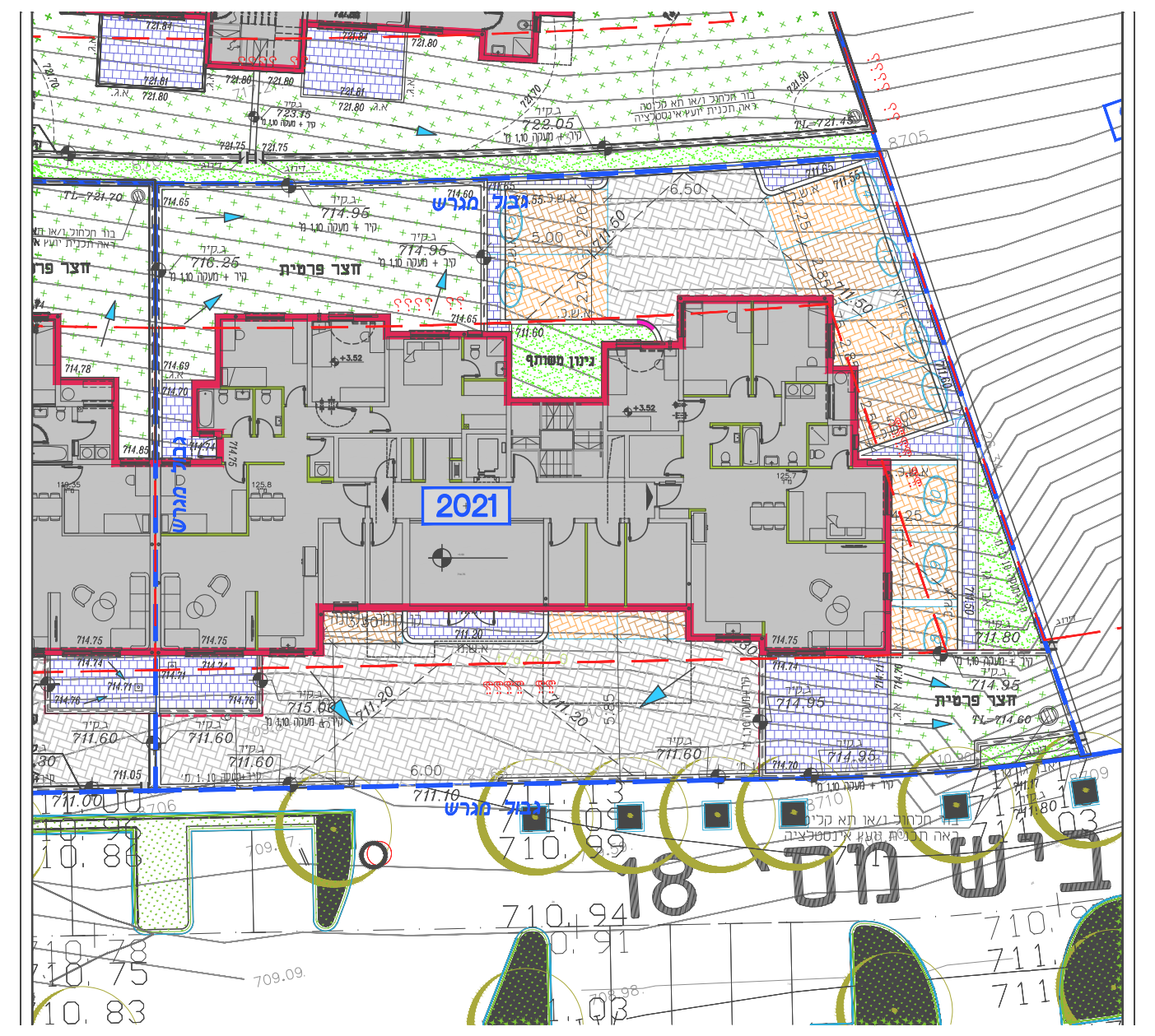
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2021


חדר
חדר / ממ"ד
חדר הורים
מסתור כביסה
מרפסת שירות
חדר רחצה
פינת אוכל
מחסן 9
מחסן 10
פיר מערכות
מעלית
חדר מדרגות
4 חדרים
3 חדרים
חדר דיור
מטבח
מרפסת
היטל פרגולה
צמ"ג

תכנית קומה 4
מפלס 12.50 +
קנ"מ 1:100


צמ"ג
קולטי שמש
פיר ש"ע

תכנית גג
קנ"מ 1:100

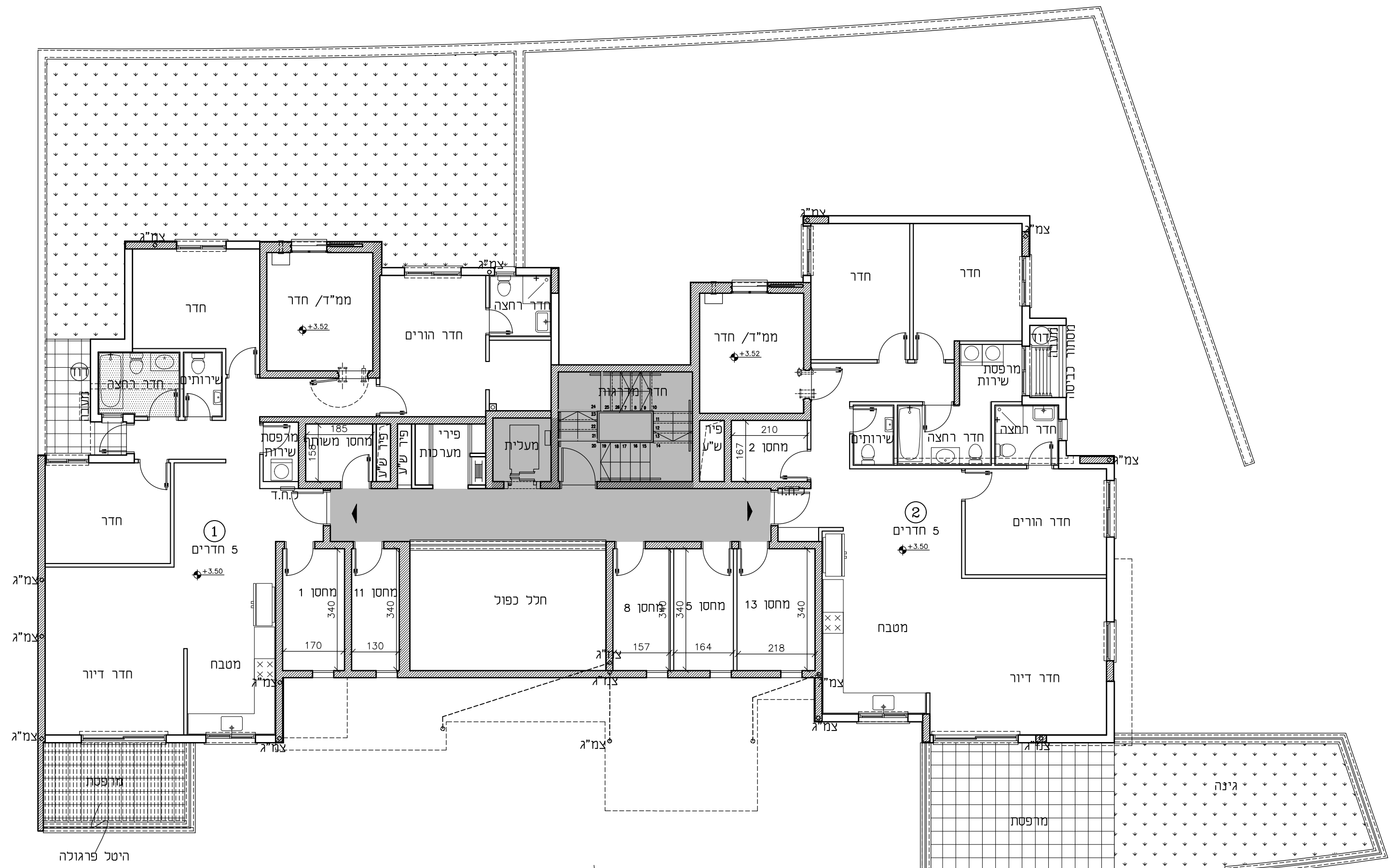

2021
גבול מגרש
חצר פרטית
גינון משותף
18

תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250

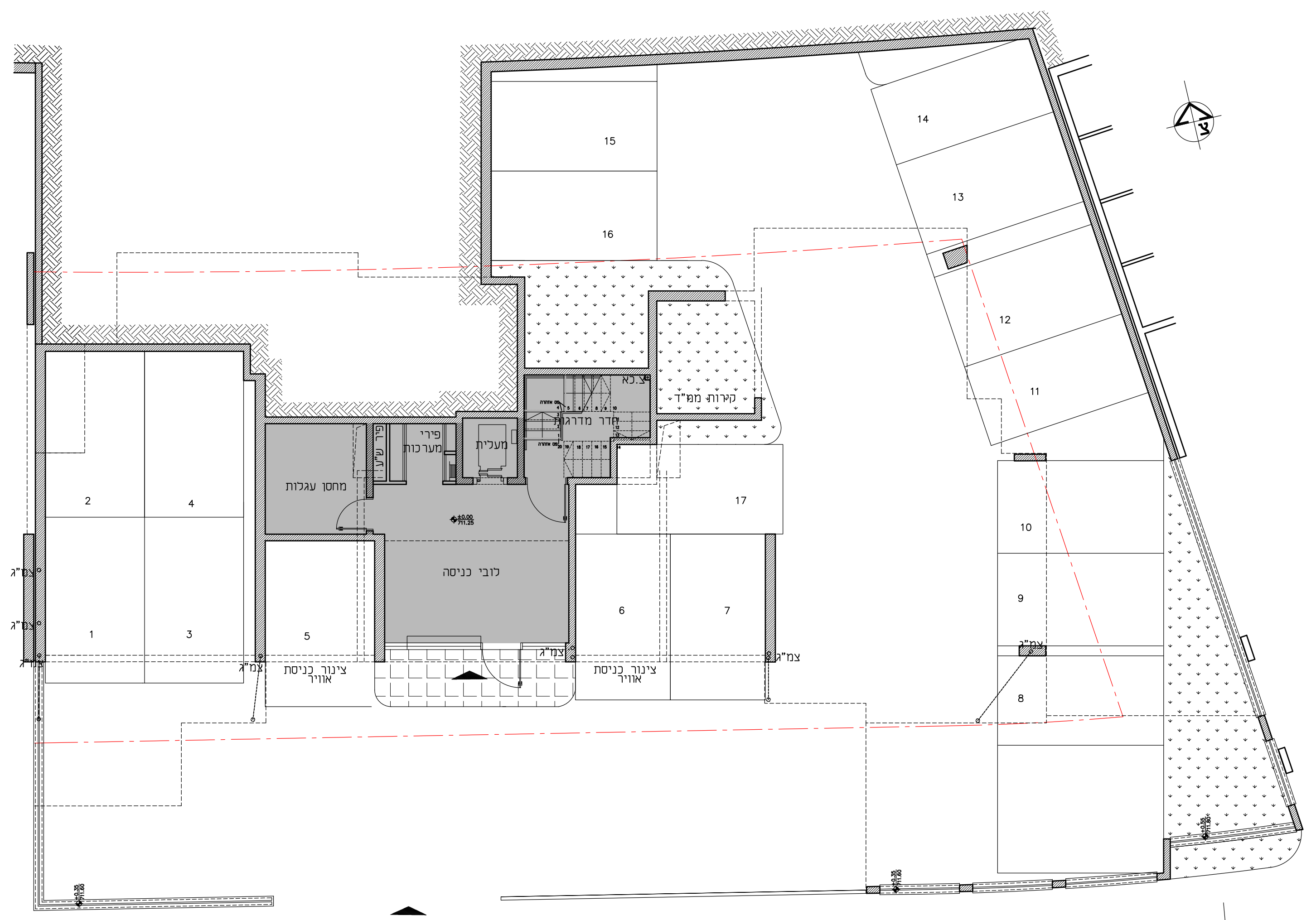
הנחיות כלליות:

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 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.

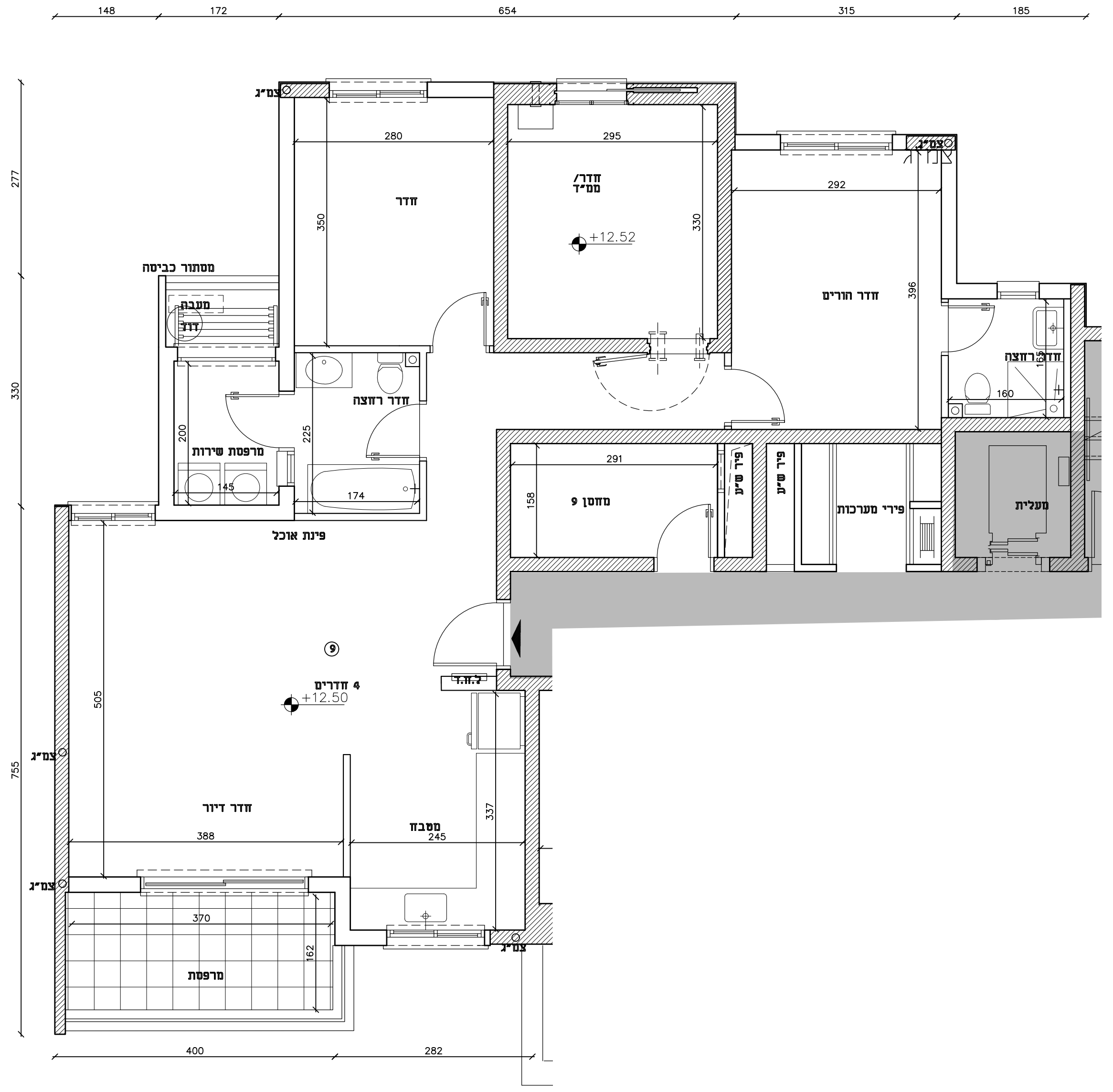
הערות:
-התכניות בהליך תאום מתכננים ולא מסומנות בהן אלמנטים קונסטרוקטיביים ולא צנרת ניקוז וביוב.
-התכניות הינן טרם קבלת אישורי הרשויות וקבלת היתר בניה.
-ייתכנו שינויים בתכניות בהתאם לדרישות הרשויות והמתכננים.


גינה
חדר
ממ"ד/ חדר
חדר הורים
חדר רחצה
שירותים
מרפסת שירות
מחסן משותף
פירי מערכות
מעלית
חדר מדרגות
מחסן 1
מחסן 11
חלל כפול
מחסן 8
מחסן 5
מחסן 13
מחסן 2
5 חדרים
חדר דיור
מטבח
מרפסת
היטל פרגולה
צמ"ג

תוכנית קומה 1
מפלס 3.50 +
קנ"מ 1:100


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
מחסן עגלות
פירי מערכות
מעלית
חדר מדרגות
קירות ממ"ד
לובי כניסה
צינור כניסת אוויר
צמ"ג

תכנית קומת קרקע
מפלס 0.00±
קנ"מ 1:100


148
172
654
315
185
277
330
755
חדר
280
350
חדר/ ממ"ד
295
+12.52
330
חדר הורים
292
396
מסתור כביסה
מעבה דוד
מרפסת שירות
200
145
חדר רחצה
225
174
חדר רחצה
160
מחסן 9
291
158
פיר ש"ע
פירי מערכות
מעלית
פינת אוכל
9
4 חדרים
+12.50
505
ל.ח.ד
חדר דיור
388
מטבח
245
337
מרפסת
370
162
400
282
צמ"ג

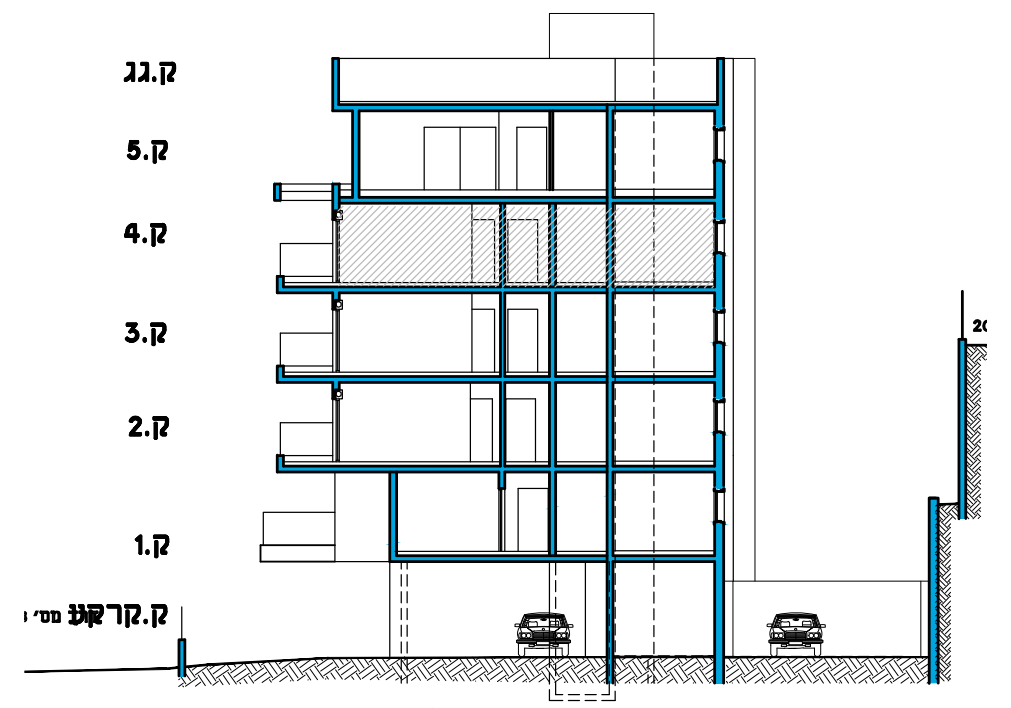
תכנית דירה 9
קנ"מ 1:50

מקרא:

כניסה/יציאה	חנייה פרטית
שפ"פ (שטח פרטי פתוח)	חנית נכים
הפרשי מפלס	גינה פרטית
מתקן תליית כביסה	גינה משותפת
מקום מתוכנן למעבה מזוג אוויר / הכנה למדחום	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	


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

מספר מגרש 2021
מספר דירה 9
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