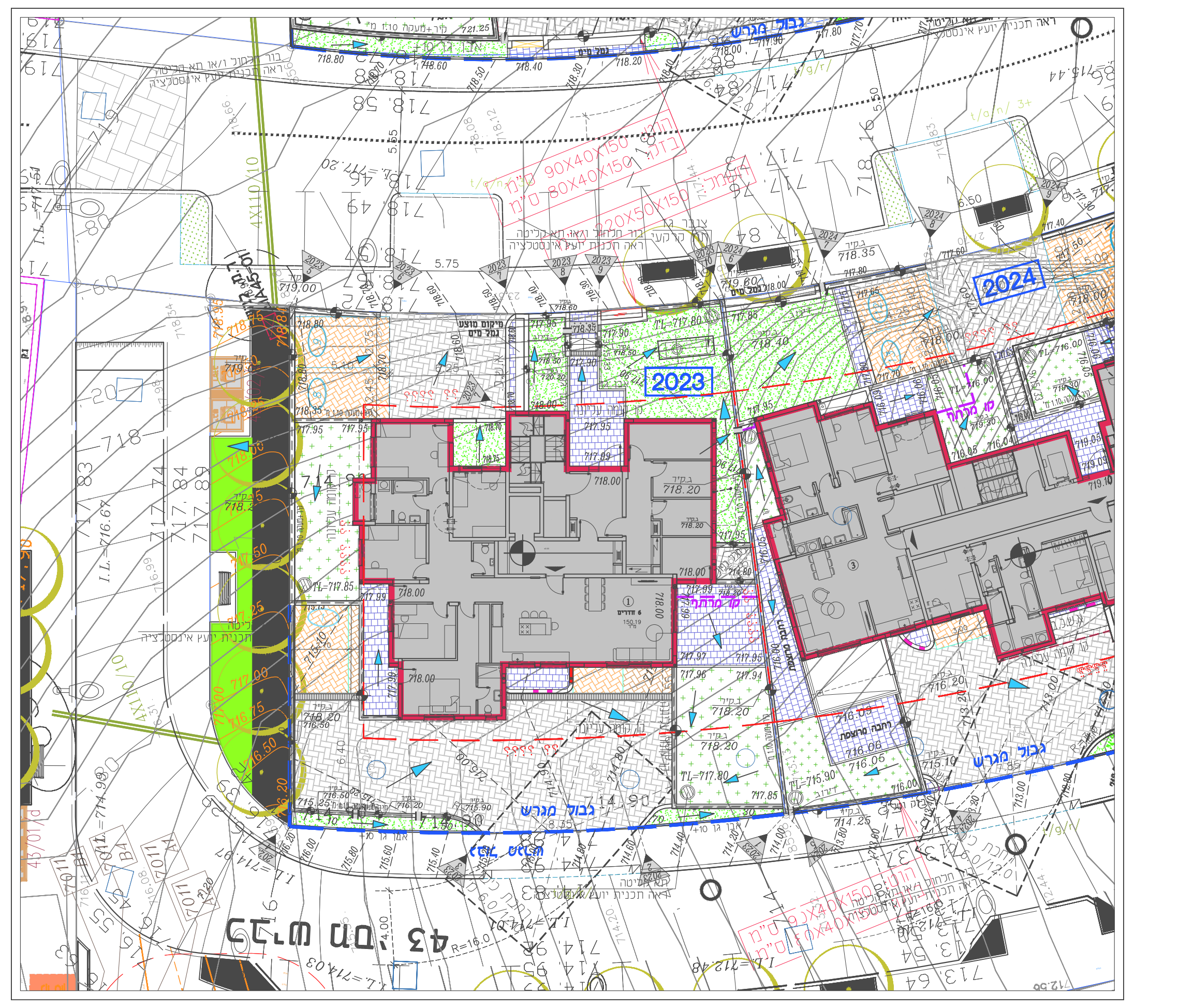
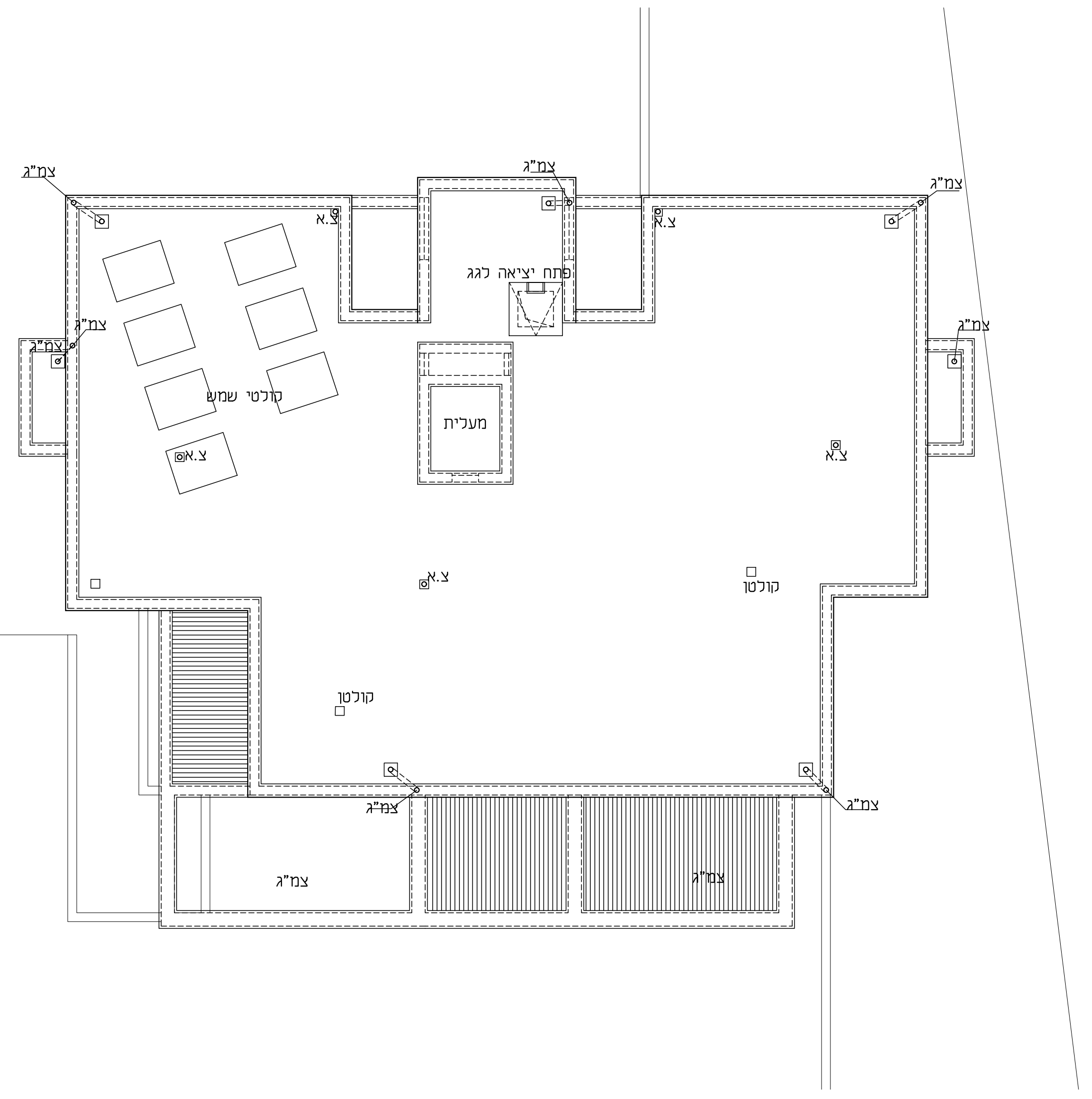
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2023

הנחיות כלליות:

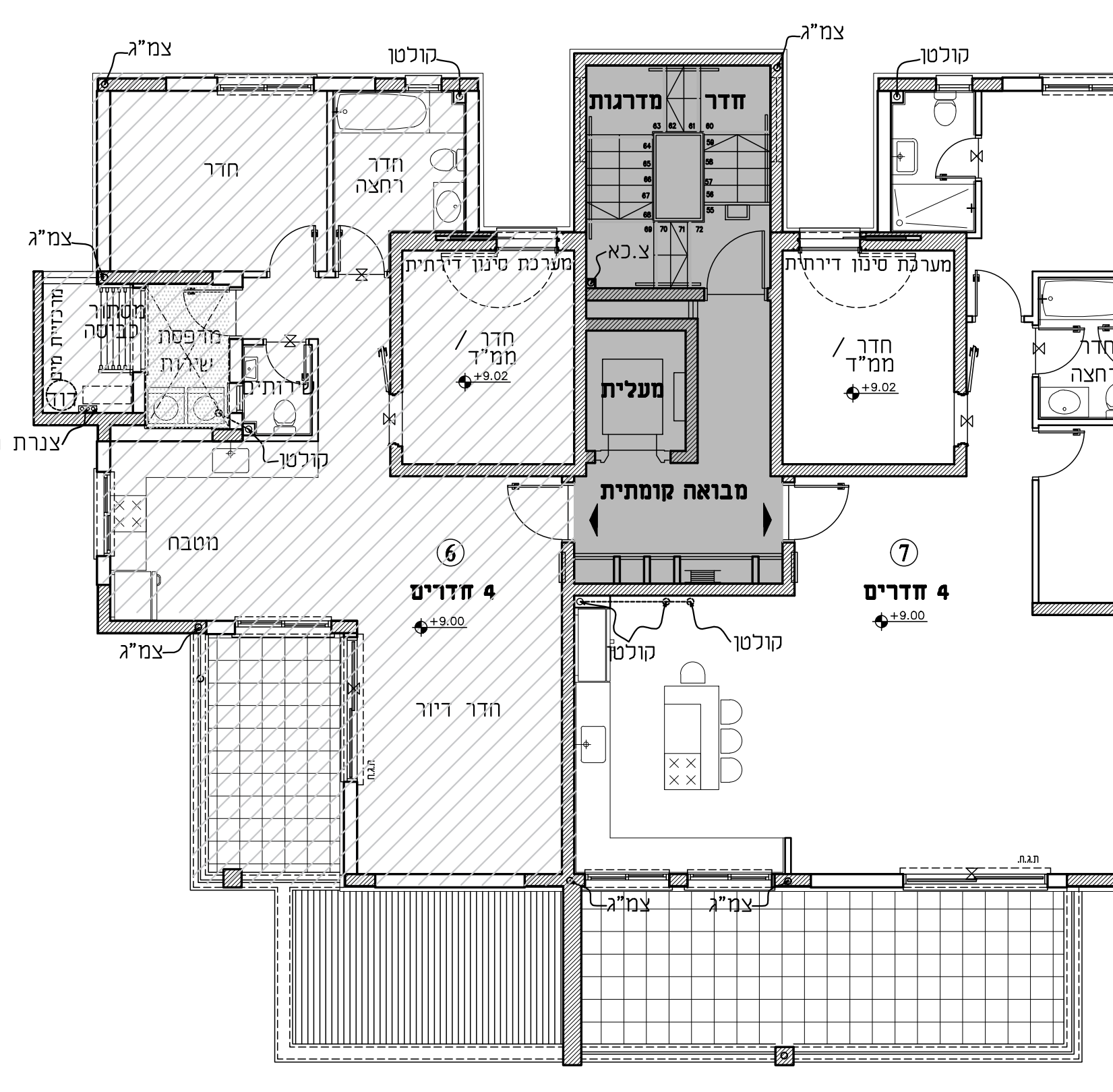
1. התכניות הינן לפני היתר בניה סופי. החברה רשאית להחליף תכנית מכר שנחתמו לפני קבלת ההיתר הסופי בתכניות מעודכנות לאחר קבלת ההיתר הסופי וכן רשאית לבקש את חתימת הרוכש על תכנית מכר חדשה.
2. המידות המתוארות בתכניות הן מידות בניה (ברוטו), המידות הגלויות של החללים מתקבלות ע״י החסרת עובי טיח ו/או החיפוי בכל 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.


2023
2024
גבול מגרש
43 מס׳ שביל

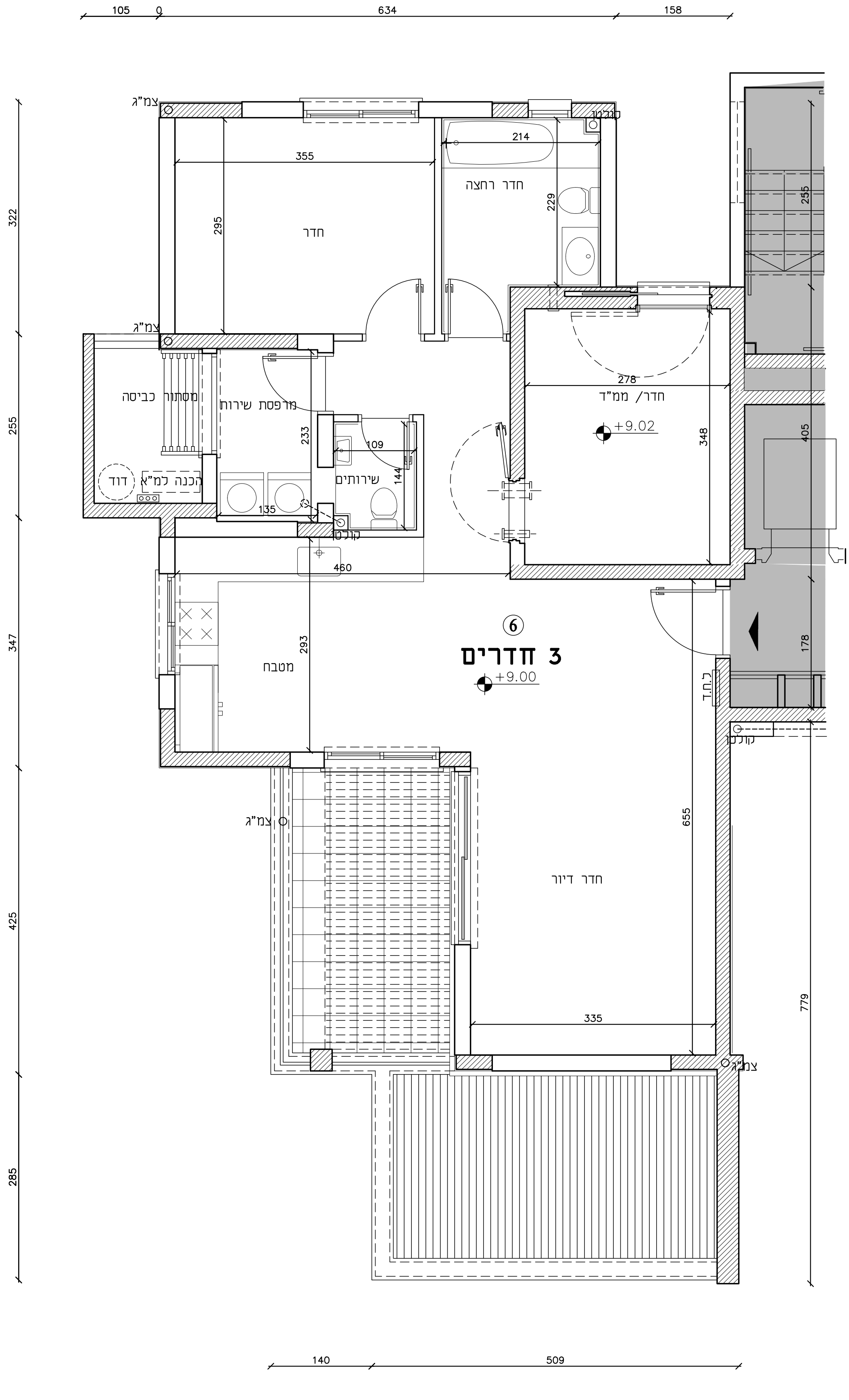
תכנית פיתוח כללית
קנ״מ 1:250


צמ״ג
צ.א
פתח יציאה לגג
מעלית
קולטי שמש
קולטן

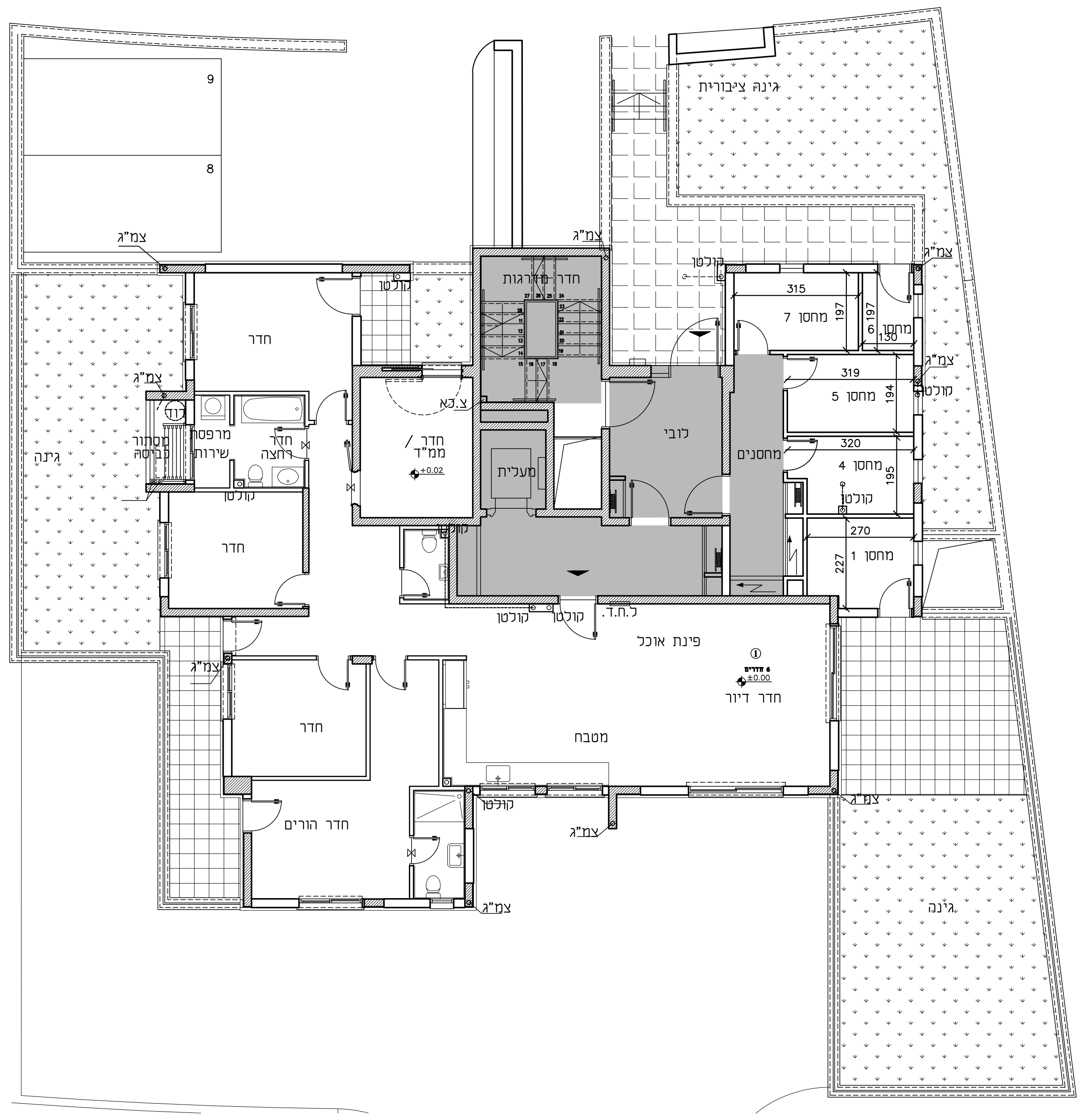
תכנית גג
קנ״מ 1:100


צמ״ג
קולטן
חדר
חדר רחצה
חדר מדרגות
צ.כא
מערכת סינון דירתית
חדר / ממ״ד
+9.02
מעלית
מבואה קומתית
מסתור כביסה
מרפסת שירות
שירותים
צנרת מים חמים
מטבח
6
4 חדרים
+9.00
חדר דיור
7
מרפסת שירות

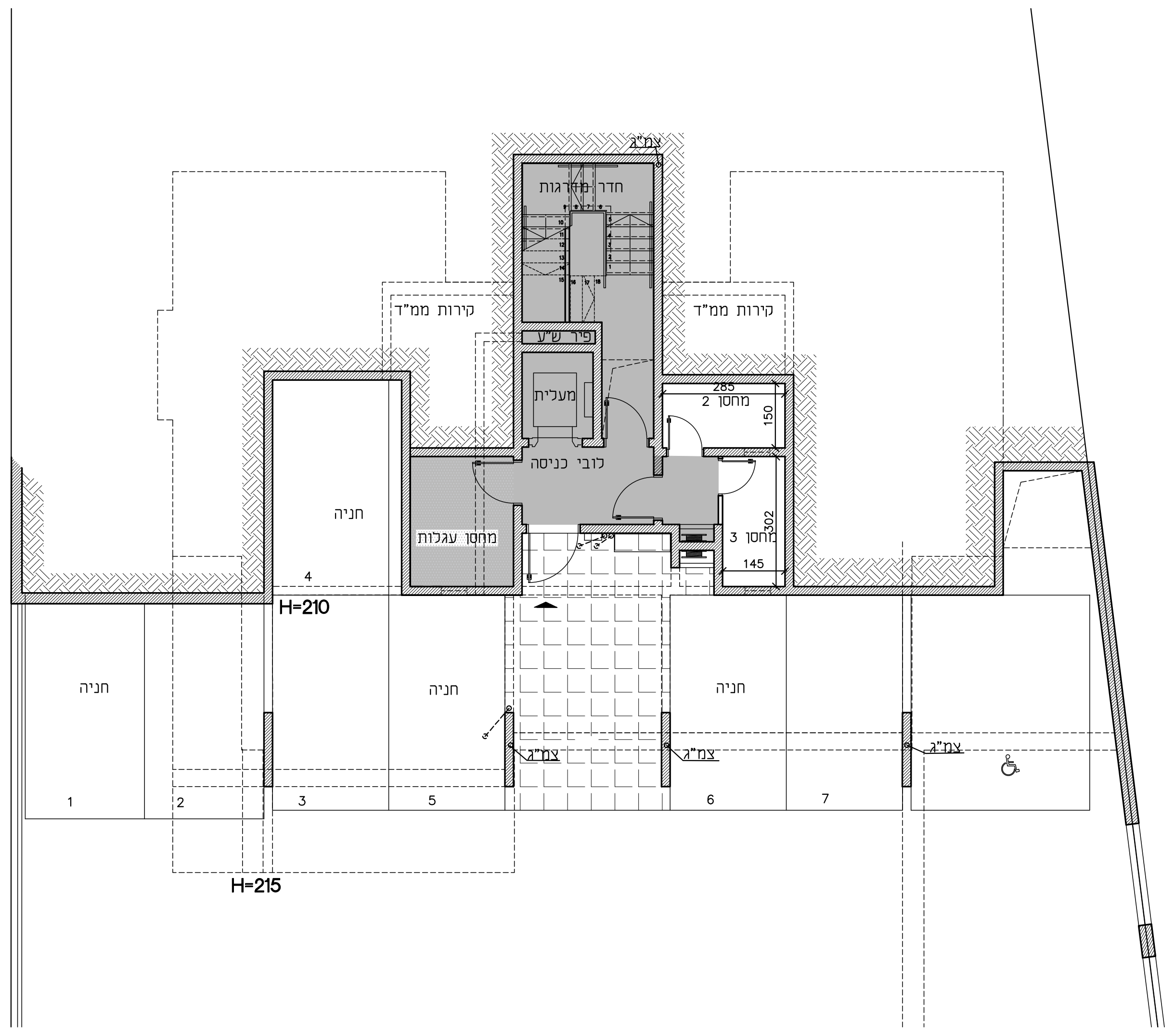
תוכנית קומה 3
מפלס 9.00 +
קנ״מ 1:100


105
634
158
צמ״ג
קולטן
355
214
חדר
חדר רחצה
295
229
322
255
347
425
285
מסתור כביסה
מרפסת שירות
233
109
144
135
שירותים
הכנה למ״א
דוד
278
חדר/ ממ״ד
+9.02
348
405
460
293
מטבח
6
3 חדרים
+9.00
ל.ח.ד
178
655
חדר דיור
335
779
140
509

תוכנית דירה 6
קנ״מ 1:50


9
8
גינה ציבורית
צמ״ג
קולטן
חדר מדרגות
315
197
מחסן 7
מחסן 6
130
319
מחסן 5
194
320
מחסן 4
195
270
מחסן 1
227
גינה
חדר
מסתור כביסה
מרפסת שירות
חדר רחצה
חדר / ממ״ד
+0.02
צ.כא
מעלית
לובי
מחסנים
ל.ח.ד.
פינת אוכל
1
6 חדרים
±0.00
חדר דיור
מטבח
חדר הורים

תוכנית קומת קרקע
מפלס 0.00 ±
קנ״מ 1:100


צמ״ג
חדר מדרגות
קירות ממ״ד
פיר ש״ע
מעלית
285
מחסן 2
150
לובי כניסה
מחסן עגלות
מחסן 3
302
145
חניה
4
H=210
1
2
3
5
6
7
H=215

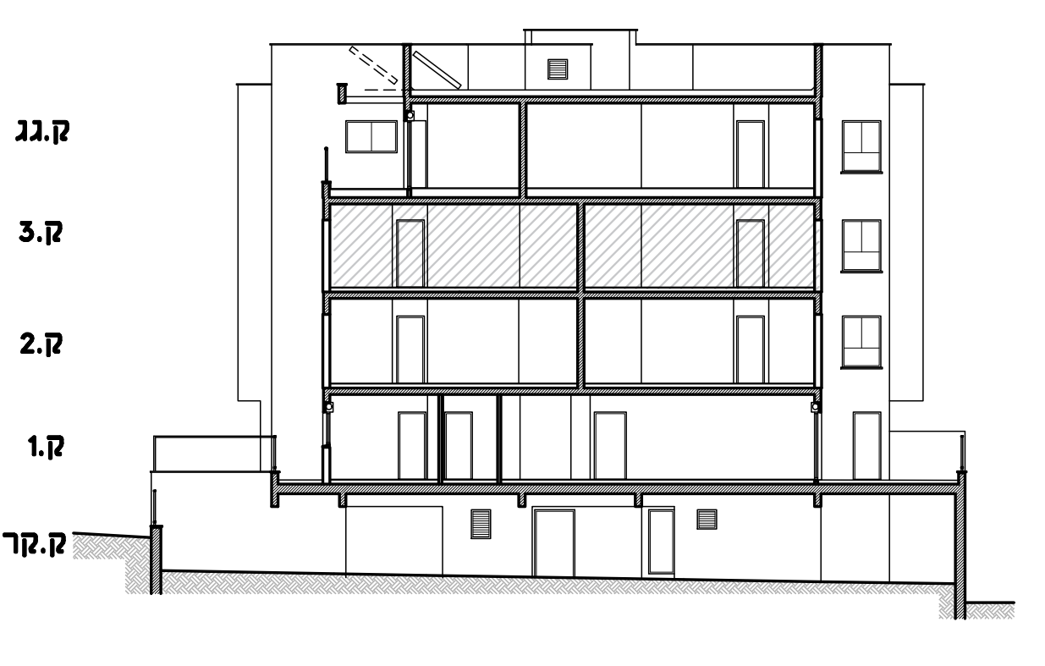
תוכנית קומת חניון תחתון
מפלס 3.30-
קנ״מ 1:100

מקרא:

כניסה/יציאה
חניה פרטית
שפ״פ (שטח פרטי פתוח)
חנית נכים
הפרשי מפלס
מתקן תליית כביסה
גינה פרטית
מקום מתוכנן למעבה מזוג אוויר / הכנה למדחס
גינה משותפת
קיר / עמוד בטון
דוד מים
קיר בלוקים/ גבס
קולטן /צינור מי גשם
לוח חשמל
ציגור אוורור
שטח משותף
צנרת מערכת סולארית
תקרה מונמכת

הצעה למיקום בלבד:

כיריים
מכונת כביסה / מייבש כביסה
מקרר


ק.גג
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

2023
מספר דירה 6
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