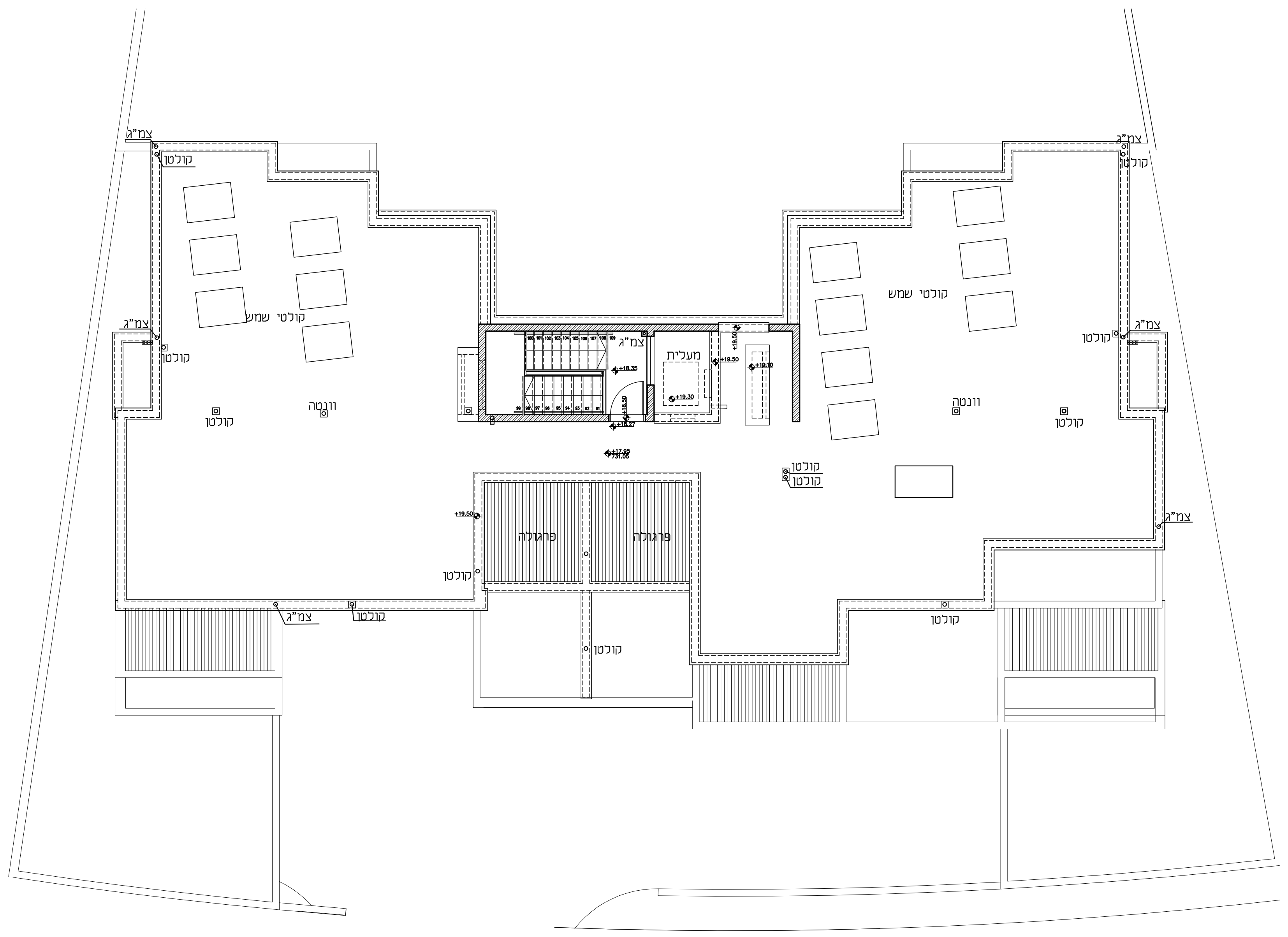
פרויקט - טופ ויו
מגרש 2024

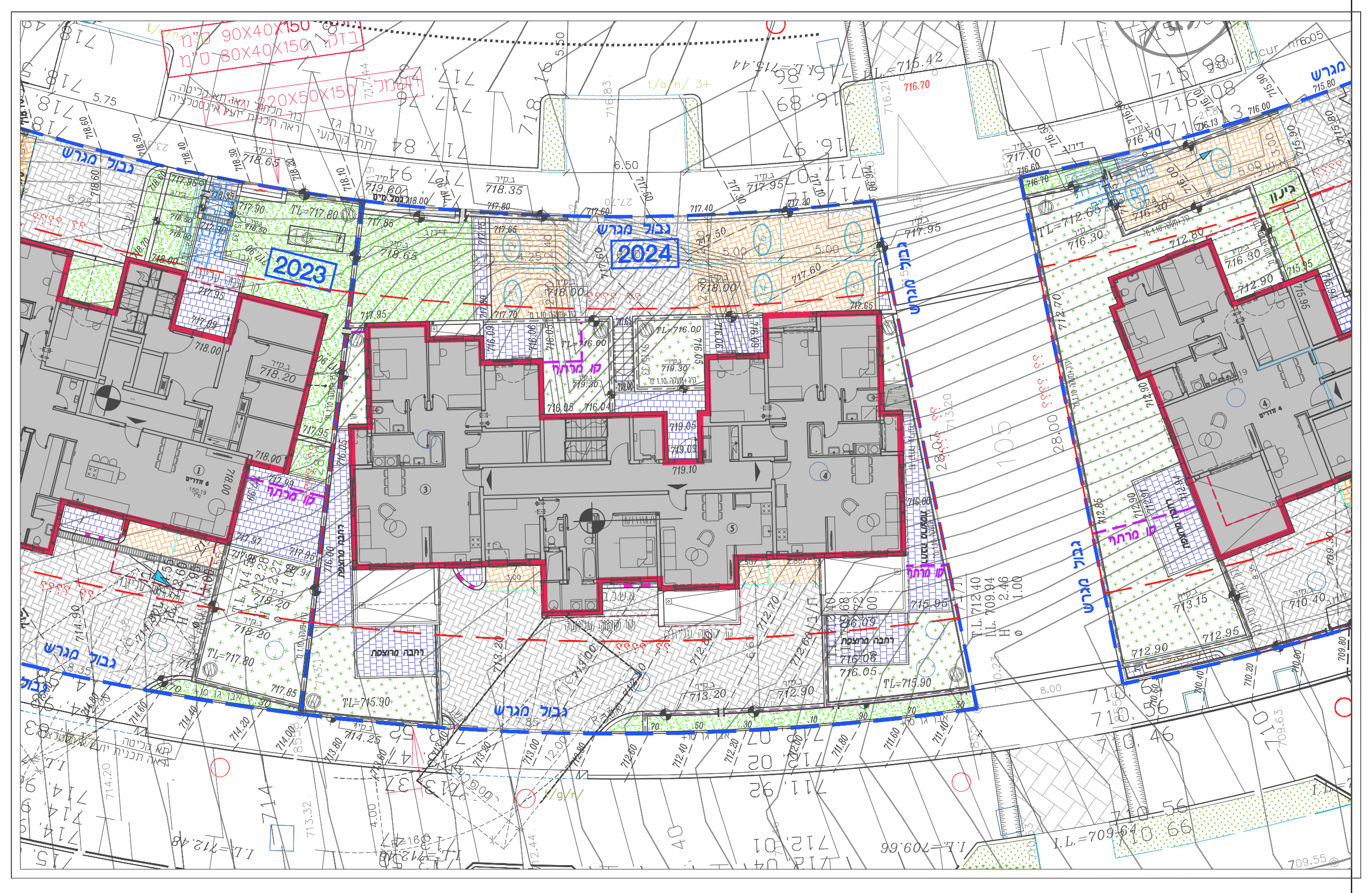
הנחיות כלליות:

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 וכדי). הצנרת תבוצע לפי תכניות הביצוע ותהא גלויה או מחופה.
14. בחדרים שונים (מרפסות, רטובים, ממ״ד וכדי) 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, דודים, 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.



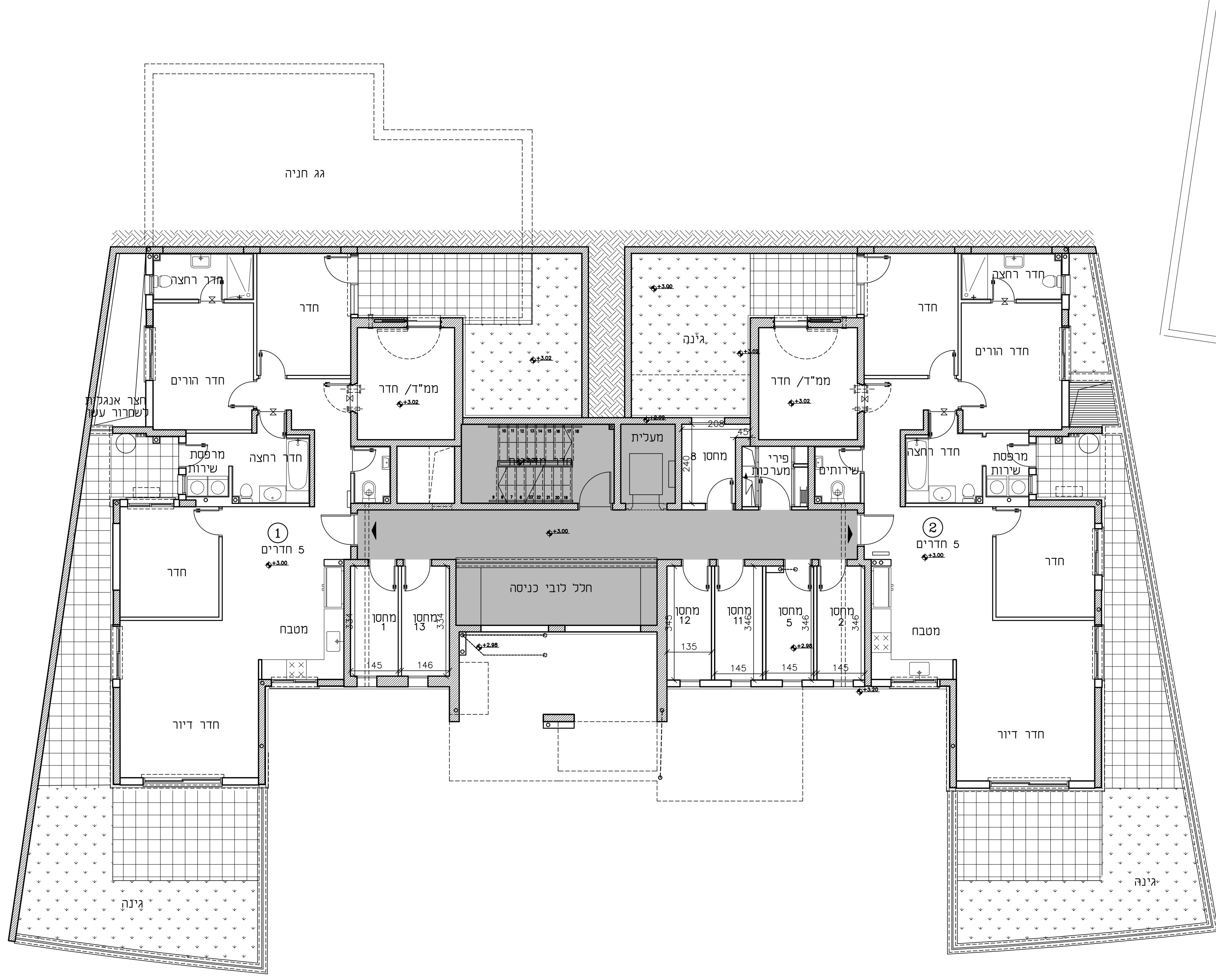
צמ"ג
קולטן
קולטי שמש
וונטה
מעלית
פרגולה

תכנית גג
קנ"מ 1:100



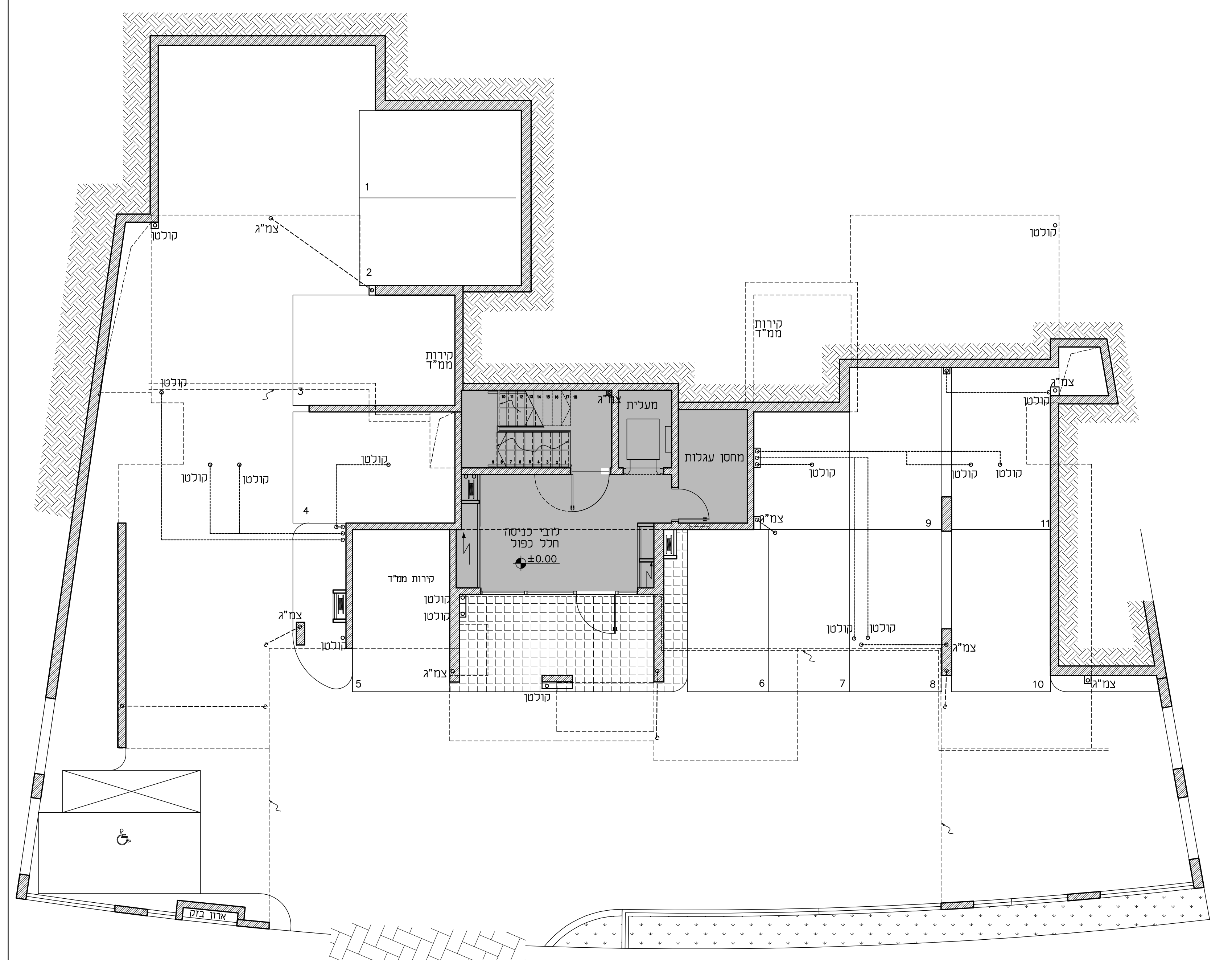
גבול מגרש
2023
2024
קו מרתף
מגרש

תכנית פיתוח כללית
קנ"מ 1:250



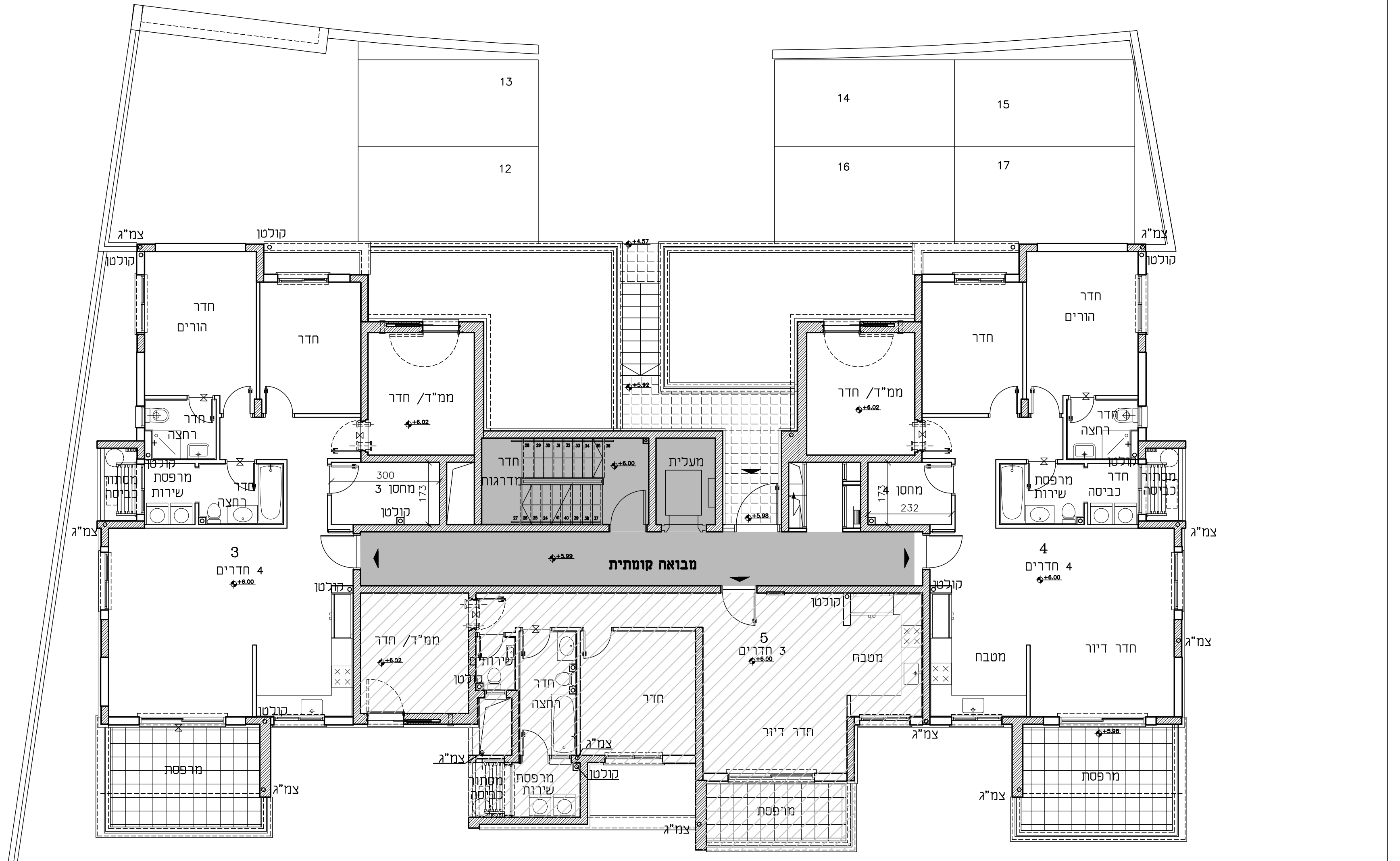
גג חניה
חדר רחצה
חדר
חדר הורים
ממ"ד/ חדר
גינה
חצר אנגלית לשחרור עשן
מרפסת שירות
חדר מדרגות
מעלית
מחסן
פירי מערכות
שירותים
1
5 חדרים
2
5 חדרים
מטבח
חלל לובי כניסה
מחסן 1
מחסן 13
מחסן 12
מחסן 11
מחסן 5
מחסן 2
145
146
135
חדר דיור

תוכנית קומה 1
מפלס +3.00
קנ"מ 1:100



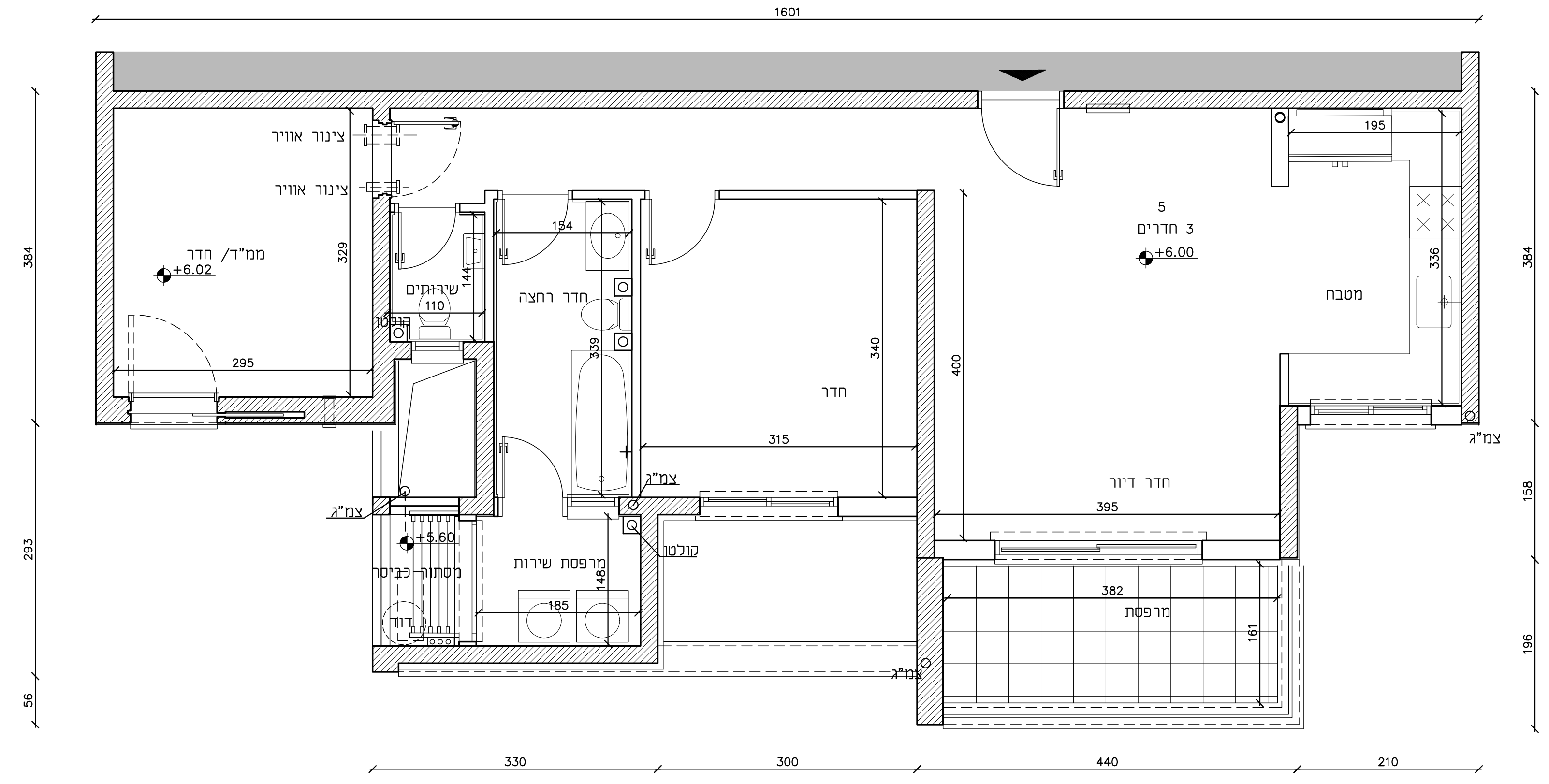
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
צמ"ג
קולטן
קירות ממ"ד
מעלית
מחסן עגלות
לובי כניסה חלל כפול
±0.00
ארון בזק

תוכנית קומת קרקע
מפלס +0.00
קנ"מ 1:100



13
12
14
15
16
17
צמ"ג
קולטן
חדר הורים
חדר
ממ"ד/ חדר
חדר רחצה
מרפסת שירות
מסתור כביסה
מחסן 3
300
173
חדר מדרגות
מעלית
מחסן 4
232
3
4 חדרים
מבואה קומתית
4
4 חדרים
5
3 חדרים
שירותים
מטבח
חדר דיור
מרפסת
חדר כביסה

תוכנית קומה 2
מפלס 6.00 +
קנ"מ 1:100



1601
צינור אוויר
ממ"ד/ חדר
+6.02
295
329
שירותים
110
144
154
חדר רחצה
339
חדר
340
315
5
3 חדרים
+6.00
מטבח
195
336
400
חדר דיור
395
382
מרפסת
161
צמ"ג
קולטן
+5.60
מסתור כביסה
מרפסת שירות
185
148
384
293
56
158
196
330
300
440
210

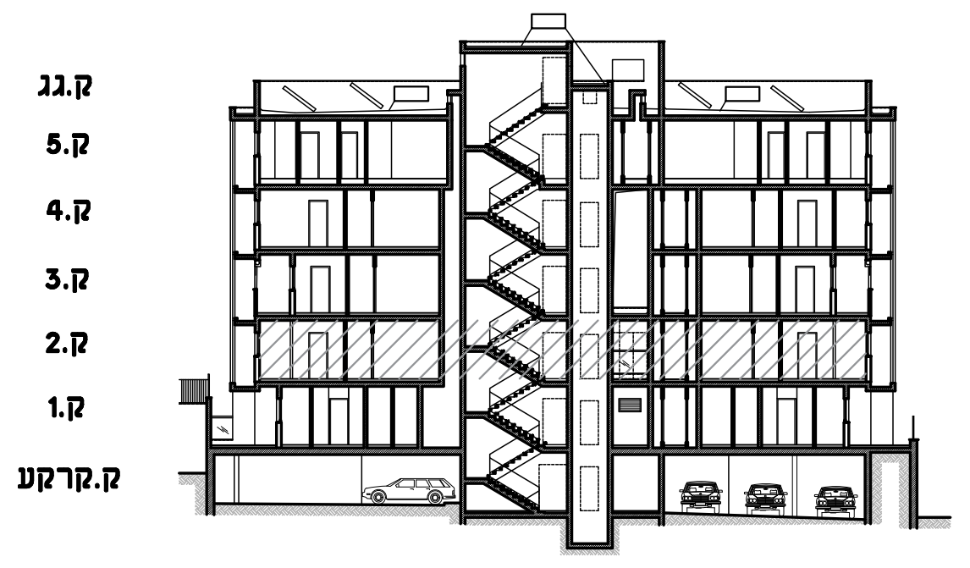
תוכנית דירה 5
קנ"מ 1:50

מקרא:

◢	כניסה/יציאה	☐	חניה פרטית
▦	שפ״פ (שטח פרטי פתוח)	☐	חנית נכים
⧖	הפרשי מפלס		
☰	מתקן תליית כביסה	☐	גינה פרטית
┆	מקום מתוכנן למעבה מזוג אויר / הכנה למדחס	☐	גינה משותפת
		▨	קיר / עמוד בטון
○	דוד מים	☐	קיר בלוקים/ גבס
◎	קולטן /צינור מי גשם	◣	לוח חשמל
		■	שטח משותף
┼	צינור אוורור	☐	תקרה מונמכת
○○○	צנרת מערכת סולארית		

הצעה למיקום בלבד:

☒	כיריים	◎	מכונת כביסה / מייבש כביסה
☐	מקרר		



ק.גג
5.ק
4.ק
3.ק
2.ק
1.ק
ק.קרקע

חתך איתור סכמטי

הערה:
ביצוע עבודות התשתית והפיתוח באזורים ציבוריים אינו באחריות החברה.

נספח לחוזה מכר
תכניות דירה

2024

מספר דירה 5

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