

מקרא:

שטח מקורה

אזור מגורים משותף

אזור מסחר משותף

הפרש מפלסים

כניסה לדירה/בנין

יציאה לחצר/מרפסת שמש

מיקום מוצע לאזורור מכבי (ונסה)

צינור איורור ״4 במס״ד

צינור איורור ״8 במס״ד

מערכת איורורר וסינון

מיקום עקרוני הכנה למזגן

צינור ניקוז/ביוב

מיקום מוצע גלי עשן

מיקם מוצע למטף

הצעה למיקום מתקנים:

כירים

מכונת כביסה

מקרר

מדם ומאייד מ.א

שוחות ביוב וניקוז

עמוד תאורה

עמוד תאורה נמוך

גלגלון

לוח חשמל דירתי

דוד מים

מתלה כביסה

קיר בטון/עמוד

קיר מגן

הנמכת תיקרה

חצר משותפת

חצר פרטיות

חניות/פרטי

רחבה מרוצפת ומרפסת שמש

מיסעה מרוצפת

אבן דשא

משטח חניה

גמל מים

הצללה

גבול מגרש

קו בנין

ארון עליון

הערות:

- מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
- תכניות אלו והאמור לחלו לא יגורעו מזכויות המוכר על פי חוזה המכר ומפרט המכר, אלא יוסיפו עליהן.
- יש לקרוא את ההערות לתוכניות כמכלול החל על כל קומות ושטחי הפרויקט. הערות אלו אינן בהכרח מצוינות בהסכם המכר.

תכנית:

- המידות המצוינות בתכנית , הן מידות בניה מקיר בנוי לקיר בנוי, ללא ציפויים (טיח, קרמיקה וכו').
- בפרטים של חלקי הפרויקט לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בפרטי החזיתות, הכלים הסניטריים, החלונות, הדלתות וכו', ייתכנו שינויים, לרבות במיקומם ו/או כיוונם ו/או מידתם ו/או צורתם, בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של החברה.
- סימון של מקררים, כיורים וכיורי מטבח, מכונות כביסה, תנורים, רהיטים וכו' הינם להמחשה בלבד, ואינם מהווים חלק מהממכר. מיקומם לא מחייב את החברה כלפי ביצוע הנקודות למערכות התברואה, חשמל ותקשורת. לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר, ארונות רחצה וכד') אין להסתמך על המידות המתוארות בתכנית ויש לקחת מידות לפני הזמנה, רק לאחר הבניה בפועל באתר ולאחר גמר חיפויים.
- ייתכנו שינויים בטאומטריית מדרגות הפנים בדירות דו-מפלסיות (דופלקסים), ובמספר המדרגות הסופי בתוך הדירה.
- קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות המטבח או הרחצה וארונות החשמל הדירתיים וארונות החשמל הציבוריים שבשטחים המשותפים בקומה, המסומנים בתכנית, הינם להמחשה בלבד , אין להתייחס למידותיהן , מיקומן המדויק , או צורתן , אלא למצוין במפרט המכר בלבד.
- ויתקנו בממ"ד צינורות אוורור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו בתיאום עם הרשויות.
- במידה וויתקנו יחידות חימום חשמליות בחדרי השינה בדירה ובחדר הדיור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו ע"פ תכניות הביצוע הסופיות.
- הנמכת תקרה למיווג אוויר (במידה ותבוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. מיקום, גודל וגובה יקבעו על פי תכניות הביצוע הסופיות. כמו כן, תתכן הנמכת תקרה עקב התקנת מתזים ו/או גלאים וכן עקב התקנת מערכות נספוח שידורש על ידי הרשויות במידת הצורך. שינויים אלו אינם בהכרח מצוינים בתוכניות המכר
- אין מסומנים בתכנית, בחלקם או בשלמותם פרטי הבליטות ו/או השקעים הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות הבניה , הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קורות , קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים), צמ"גים, קולטני ביוב, מרכזיות מים, חשמל, מתזים תקשורת וכו' , בתקרות ובקירות של הדירה, חדרים טכניים, מחסנים (אם יש), חניות וכיוצ"ב. במידה ותהיה צנרת (למתזים, חשמל, תקשורת, מים , ביוב וכד') הצנרת תבוצע ע"פ תכניות הביצוע והחניות הרשויות ותהיה גלויה או מחופה.
- תתכן העברת צנרת גלויה אופקית ו/או אנכית של אוורור, ניקוז, ביוב, ספרינקלרים וכו' במחסנים ובחדרים טכניים ו/או בשטחים הציבוריים, מעבר למסומן בתכנית ובגבהים שונים.
- יתכן שבחבל מהיציאות למרפסות/לחצרות - יהיה סף/ מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
- בחדרים שונים (רטובים, מ.מ.ד, מרפסות וכד') תתכן הגבהה/הנמכה ברצפה בסף המעבר.
- גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות , שבילים ומשטחים, יתכן שיבוצעו בשיפוע לניקוז, על פי התקן ו/או על פי דרישת המתכנן.
- גובה התקרה באזורי התקרה המונמכת ו/או בליטות אחרות כנדרש לפי מפרט המכר ו/או הוראות המתכנים ו/או הרשויות , יהיו לא פחות מ- 2.05 מ'.
- מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ספרינקלרים, נקודות ניקוז , קולטני ביוב בקירות ו/או ליד הקירות ומאגרי מים , יקבעו ע"פ תוכנית הביצוע.
- הטיפול בגגות בקירות מסך (אם יש) ובחלונות על מרכיביהם (תחזוקה ותיקונים), ייעשה אך ורק ע"י בעלי מקצוע מורשים לעבודות בגובה ובציוד כאמור בחנחיות תקן ישראלי ת"י 1139 חלק 1, חלק 2 (רשמי).
- בחלון המשמש כפתח חילוף קומתי אין להתקין סורג קבוע ו/או לחסום את הגישה לפתח החילוף הקומתי. יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון / התריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה. לרבות שינויים בחזיתות בהם הפתחים ממוקמים.
- כיוון פתיחת חלונות ודלתות לרבות מספר כנפיים המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל ייעשה לפי הנחיות היועצים.
- חניה ב"רמת שירות 2 או 3', הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מרמת שירות 1 ובדר"כ יחייבו את הנהג לבצע תמרון נוסף בכניסה / ביציאה מהחניה.
- . על בעל הדירה אשר החניה ו/או שטח פרטי אחר המוצמד לדירתו מהווה גישה לחדר/חלל טכני, לאפשר גישה דרך החניה ו/או השטח הפרטי האחר לחדר/חלל הטכני, לצורך תחזוקה ככל שידרש ובכל עת.
- באזורי חניה מקורים יעברו אלמנטים / רכיבים כגון קורות, תעלות תשתית, צנרת תאורה, וכיוצא"ב – הכל ע"פ דרישות יועצי הפרויקט ו/או אישור הרשויות.
- לפני הזמנת ריהוט, המשתלב בחדרים ובבניה (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח, ארונות רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
- סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך ארונות ייקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
- יתכן שיהיו בתכנון קומת הקרקע לצורך הצמדת גינות במרווחים הצידיים לדירות הקרקע.

- הריהוט והכלים החשמליים המשורטטים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, וכהצעה למיקומם ואינם כלולים בעסקה.
- קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו'), המשורטטים בתכנית הינם להמחשה בלבד וכהצעה למיקומם וכלולים בעסקה בהתאם למפרט במפרט המכר.
- יתכנו שינויים במיקום ארונות חשמל ו/או צנרת ו/או פתחים בשטחי הlobים הקומתיים והכל ע"פ תוכניות ביצוע.
- יתכנו שינויים במיקום ו/או בגודל השטחים הציבורים בבניין.
- ידוע לרוכש כי הפרויקט כולל שטחי מסחר לרבות מערכות יעדיות לשטחים הללו.

גג:

- על הגג ייתכן וויתקנו מתקנים כגון קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה , גנרטור ו/או כל מתקן אחר משותף לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטיים כגון מעברי מיוזג אוויר, דוודים וכיוצ"ב משויכים לדירות פרטיות ושלא בהכרח סומנו בתוכניות המכר. סוגי המערכות, מיקומם וכמותם הסופיים ייקבעו על פי התכניות לביצוע.

מגרש:

- בתחומי המגרש, חצרות/גינות פרטיות (אם יש), שטחים משותפים, מחסנים, חניות ודירות, ייתכן ויעברו מערכות משותפות של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, אוורור, ניקוז, מערכת כיבוי אש, חשמל, גז, אשפה וכיוצ"ב כולל שוחות/תאי ביקורת של מערכות אלו (שלא בהכרח מוצגות בתוכניות המכר).
- הדייר יאפשר גישה ומעבר חופשיים לטיפול במערכות המצויות בשטחים הפרטיים לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקותם. אפשר שתרגם זכות גישה ומעבר למערכות המשותפות העוברות בשטחים הפרטיים.
- מידות המגרש ומידות של חלקים כלשהם של הפרויקט, יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר. יתכנו שינויים במיקום, מספר וגודל של חלקי הפיתוח בקומת הקרקע וכן פרטים אחרים שבתוכנית כגון : חניות, שטחים צמודים נוספים, שטחים עם זיקת הנאה, גינות משותפות, חצרות / גינות פרטיות לרבות כמות ומיקום שוחות/ תאי ביקורת בחצר / בגינה הפרטית, גדר, סוג ועומק המילוי וכמות הריצוף, מכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכות חשמל, תקשורת, שוחות וכיוצ"ב- הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי של יועצי ומתכנני הפרויקט או אישור הרשויות, ככל הנדרש, לפי העניין. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב, תיעול, ניקוז, תקשורת וכו') ימוקמו במגרש (לרבות בשטחים פרטיים, חצרות/ גינות פרטיות וכו') ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתכניות הביצוע הסופיות.
- יבוצעו מספר שוחות ותאי הביקורת בחצרות הפרטיות והמשותפות ובמרפסות בקומת הקרקע. שוחות אלה לא בהכרח קיימות בתכנית המכר וייתכן שיתווספו במהלך הכנת התכניות לביצוע. גם במידה ומסומנות שוחות בתכנית המכר, ייתכן ויתווספו אליהן שוחות שלא קיימות בתכנית המכר.

ככל שמצוינות שוחות של המערכות השונות בתוכניות המכר (חשמל, ביוב, ניקוז, בזק וכו') מובהר כי מיקומן ומספרן אינו סופי.

- תכנית פיתוח וחניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומספור חניות.
- גבולות המגרש ושטחים בפרוייקט, יקבעו סופית על פי מפה לצרכי רישום ברשויות.
- יתכן רישום לזכות ומגרש/ החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זיקות הנאה למעבר ולישימוש ככל שידרש, לרבות בגין שבילים והדרכים המשותפים, לשטחים טכניים משותפים ו/או יקבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.
- ייתכן וימוקם חדר שנאים, במגרשים הפרטיים ויירשם ע"ש חברת חשמל. חדר השנאים לא בהכרח ימוקם לא בהכרח בשטחים פרטיים, חצרות/ חברת חשמל, גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
- ייעודי שטחים הגובלים במגרש, הינם על פי תכניות מאושרות או בתכנון וניתנים לשינוי על פי כל דין. אין החברה אחראית לשימושי/יעודי קרקע מחוץ לגבולות המגרש.
- סימון צמחיה, ריצופים וכד' הינם להתרשמות בלבד.
- גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום.
- גבולות הקרקע, הפיתוח לרבות השטחים הפתוחים הפרטיים בשטח הפרויקט והחלקים הצמודים שבתכנית הינם רעיוניים בלבד ויקבעו סופית עי מתכנן הפיתוח ולאחר גמר ביצוע עבודות הפיתוח.
- פיתוח המגרש, מיקום החנייה, מתקנים, פיתחי אוורור ואצירת אשפה, מתקנים גז, מים, חשמל לרבות חדר טרפו ותקשורת ייקבעו ע"י האדריכל ו/או היועץ הנועה ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואישורם.

הערה : ייתכנו שינויים והתאמות לפי דרישת הרשויות ו/או אילוצי תכנון ו/או החלטת החברה.

 שם פרויקט	
אוליצקי	
רשימת הערות ומקרא	
 23.12.2024 מס' מהדורה 8 תאור מהדורה תכניות מכר	
חתימת הקונה	
חתימת המוכר:	תאריך:
 יזמות ומגורים	

