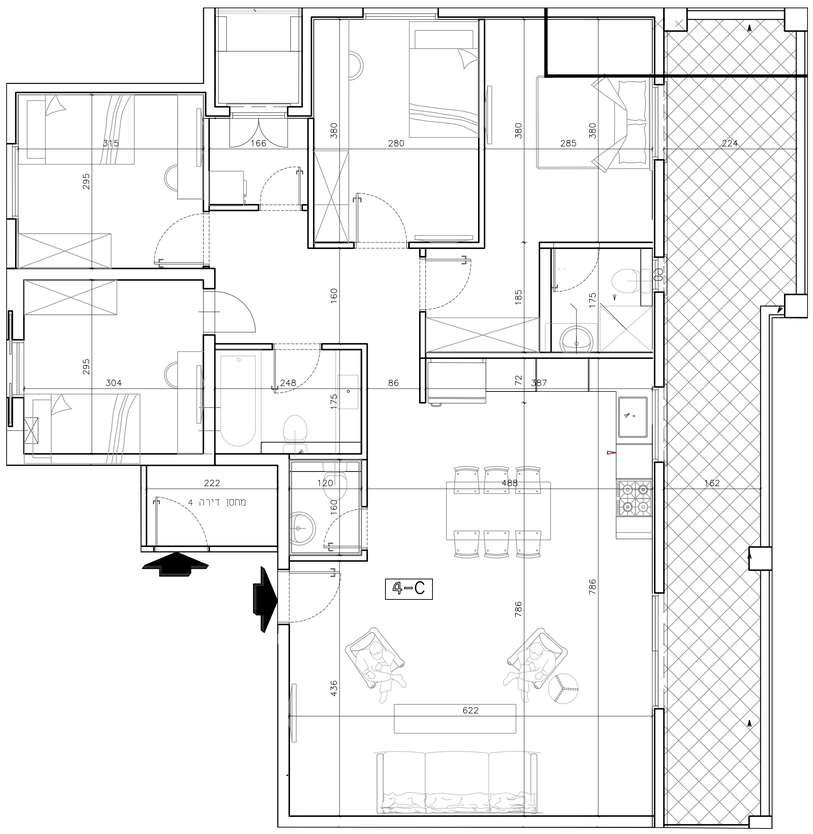
מקרא:

-רכוש משותף

-סימון הדירה בקומה

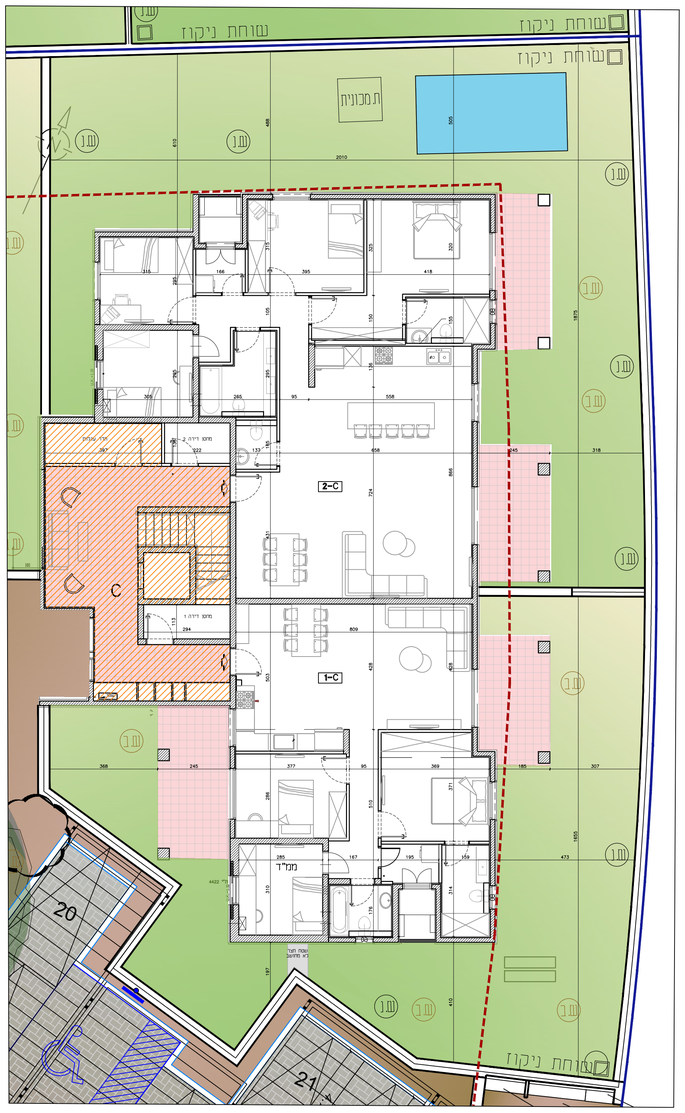
תכנית פיתוח

קנ"מ 1:250



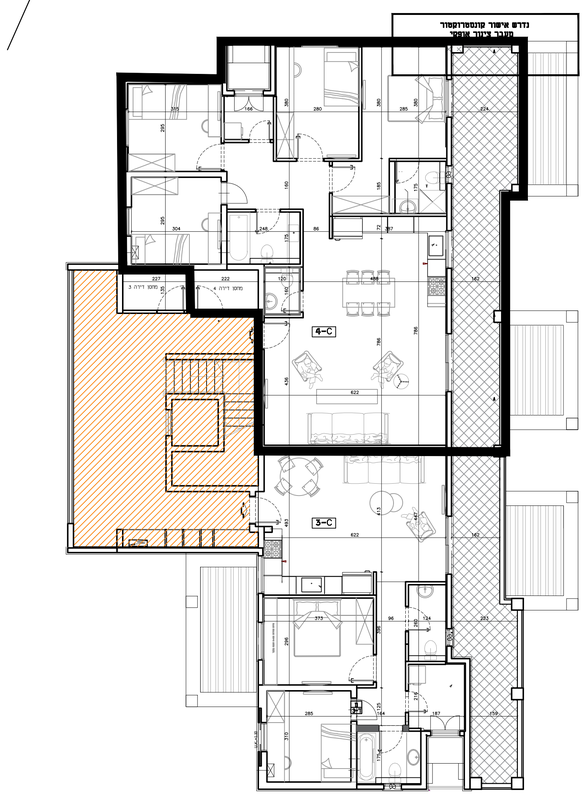
דירה 4

קנ"מ 1:50



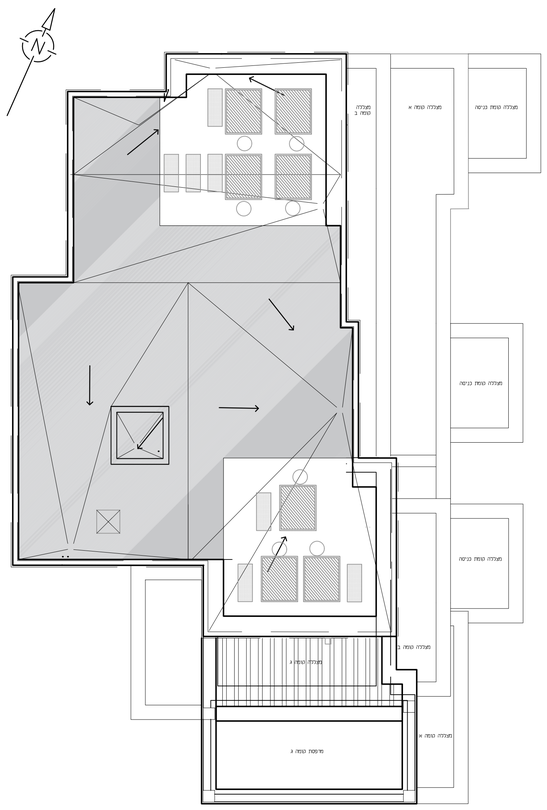
קומת קרקע

קנ"מ 1:100



קומה א

קנ"מ 1:100



קומת גג

קנ"מ 1:100

אייל לוגאסי אדריכלים

בינוי ערים,אדריכלות,עיצוב פנים

ת.ד. 4077, איכת
טל' 08-6340269
פקס' 08-6370861
דוא"ל: eyalarch@zahav.net.il

פרוייקט טיפולי ההר

מגרש 1

גוש 40236

בניין C

קומה א

דירה מס' 4

(5 חדרים)

שטח דירה:	122.92 מ"ר
שטח מחסן:	3.85 מ"ר
שטח מרפסת:	29.77 מ"ר
מהדורה:	01
קנ"מ תכנית:	1:50
תחימת המוכר:	א.מ יזמות בע"מ
תחימת הרוכשים:	
תאריך:	
מספר גיליון	4
קנה מידה	1:50 ,1:100 ,1:250
מס' עדכון	1
תאריך עדכון אחרון	17\03\25

הערות כלליות:

לבניין/רכוש המשותף

1. הפרויקט הינו לפי היתר בניה, ולכן ייתכנו שינויים והתאמות לפי דרישות הרשויות והיועצים הטכניים.
2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל ובהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.
3. גבהית המגרש, מערבים וחיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום.
4. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים , של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוורור, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעל/מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכנית המכר.
5. בחצרות פרטיות יתכן והיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבנין כגון שחות ניקוז/ביוב, שיפוע פרדבים, תשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסמנו כולם/חלקם, ויותקנו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.
6. בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר.
7. פני הרצוף במחסנים יתכן ויוצבו בכ-1 ס"מ מהמעבר.
8. סימון צמחיה, רישומים וכו' הינם להתרשמות בלבד, את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
9. סימון רחבהות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וכמל שצוין במפרט המכר.
10. ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות הפרטיות להרחקת המים משולי הבנין הינה באחריות הרוכש. בקירות התמך של המגרשים מותכננים פתחי ניקוז וחל על הרוכש איסור לבטלם.

בדירה

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים).
המידות הנלוות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
2. תיתכנה סטיות מהמידות המופצות בתוכנית גם לאחר הפתחה כאמור, כתוצאה משיכוים, הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע,לרבות הנכנסת עמודים קורות או צנרת, או כתוצאה מהיאום בין הדרישות הבטיחות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכי"ב.
3. לפי מ מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%).
4. עקב מיקום המחגנים, תעלות מיזוג אויר ומערכות לאוחר מכני, מתזים ובאים (באם קיימים), כמו קן, לגבי כל יחד
המערכות בבידת המגרך, יתכן יישא הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבנוון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
6. בחלון המשמש כ"פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, בריצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, גם כאם אינם מסומנים בתוכנית המכר, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת נישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (כרזים, כיורים, אסלות, אמבטים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד, אין להתייחס לפריטיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה ארונות, שולחן פינת אוכל, ספות וכו'), משורטטים לצורך המחשה בלבד. הלהצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהמוסקר.
12. בתוכנית המכר, בחלקם או בשלמותם, פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון ובצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלוים ו/או מוסים) וכו' ככל שסומנים אינם סופיים. לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.
13. לפני הזמנת ריהוט, המשתלב בחדרים ובבניה, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח, ארונות רחצה וכו'), יש לקחת מידות במעל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל, ולאחר גמר החיפוים. אין לבצע הזמנת הריהוט או צוו על סמך תכנית זו.
14. ייתכנו שינויים בפתחים, בגבולם, מקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחיזוקים בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. בציאה למרפסות המתוחות-אפשר שיהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף המסומנים.
16. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
17. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ- 2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
18. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ- 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבע בהתאם למצוין במפרט המכר.
20. כיון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המוצגים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. **במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.**
22. סימון מדגום בריכת שחייה/מכונות ע"פ בקשה כדיחר שהוגשה אין בסימון בריכת השחייה התחייבות החברה לאספקה והתקנה אבא אם כן כו צריין ונתחם במפרט המכר.
23. מיקום בריכת שחייה ו/או ת. מכונות אינו סופי ועכיל להשתנות בהתאם לדרישות התאגיד / איגוצי תיכנון-ביצוע

א.מ. יזמות

אילת בע"מ