מגדלי אלון

קו חדש למגורים בחריש

תכנית מכר

פרטי תכנית

שם התכנית:	תכנית קומה
קנ"מ:	1:100
מגרש:	1003
בניין:	2
קומה:	01-04
טיפוס:	B_3 , B_4 , B_5 , B_6
מספר גיליון:	P01-P04
מהדורה:	02
תאריך:	02/02/2026

מקרא -הצעה למיקום בלבד

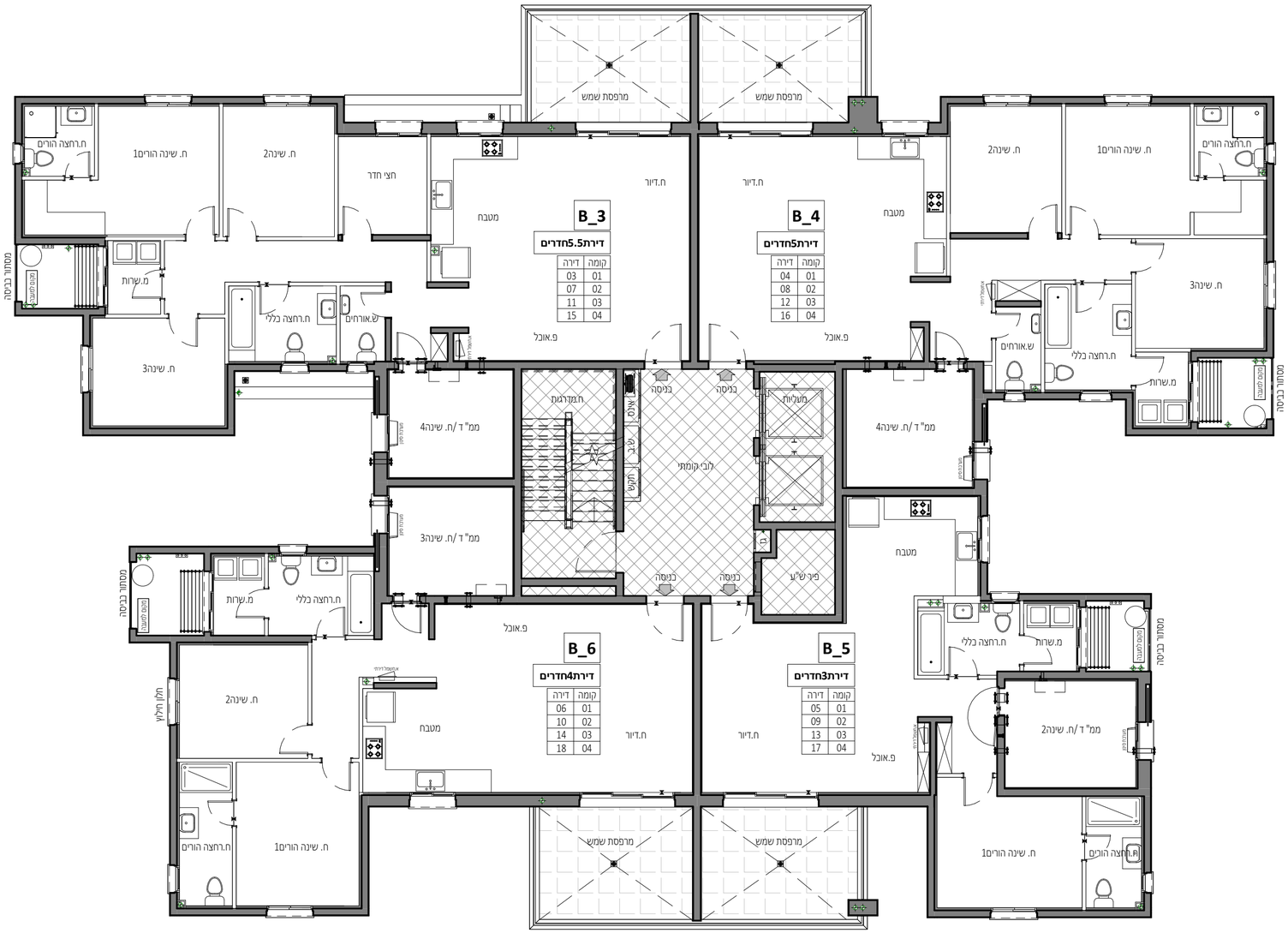
קיר בטון		מסגן אוויר לממ"ד	
קיר בלוקים / גבס		צינורות אווורור ממ"ד	
מרפסת שמש פרטית		דוד שמש	
מרפסת שמש משותפת		הכנה למעבה	
משותף למגורים		מכונת כביסה	
משותף למסחר		מקרר	
חצר פרטית		כיריים	
חניית אורחים		לוח חשמל	
חניית מסחר		מתלה כביסה	
הנמכת תקרה		קולטן	
הפרש מפלס		צנרת סולארית	
ארון כיבוי אש / הידרנט		שוחת ביוב	

חתימת הרוכש1:

חתימת הרוכש2:

חתימת חברה:

תאריך חתימה:



מקרה של סתירה אז אי התאמה בין תוכנית מכר בקנ"מ 1:50 לבין תוכנית מכר בקנ"מ 1:100, התוכניות בקנ"מ 1:50 תהיינה הקובעות והגוברת

הערות

1.תוכנית זו אינה סופית וייתכנו בה שינויים בהתאם להוראות חוזה המכר ו/או מפרט המכר ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "**הוראות**"). במקרה של סתירה בין ההוראות לבין תוכנית זו, תגברנה ההוראות.
כמו כן ייתכנו שינויים בהתאם לסטיות ואילוצים בהמהך הביצוע לרבות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והיועצים הסכנים ותוכניות הביצוע הסופיות.
2.המידות המתארות בתוכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה, ללא טיח ו/או ציפוי.
3.מידות הפתחים חלונות ו/או דלתות המתארות בתוכנית הן מידות בנייה (ברוטו).
4.מידות בפועל (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או חיפוי חוץ ו/או חיפוי קרמיקה בכל צד, לפי העניין. מידות בפועל (נטו) של פתחי הדלתות ו/או החלונות מתקבלות ע"י הפחתת עובי הטיח ו/או חיפוי קרמיקה ו/או משקוף עיור ומשקוף רגל אלומיניום/מסגרות/נגרות בכל צד, לפי העניין. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לסטייה המותרת עפ"י דין. ייתכנו סטיות מידות אלו, לרבות כתוצאה משינויים הנבעים מאילוצי התכנון ו/או הביצוע כגון: הכנסת עמודים, קורות, צנרות, או כתוצאה מתיאומים בין הדרישות הנהדסיות של הרשויות ו/או היועצים ו/או דיוק בביצוע. כמו כן ייתכנו שינויים בפתחים, בגדלם, במקומם , מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחזיתות השונות , או אופן החלוקה הפנימית/ידיות או במיפסון. מיקום הכלים הסניטרים ו/או ההנטת להם, החלונות, הדלתות וכו' לפי קביעת האדריכל האמור בסעיף זה אינו בא להחליף ו/או לבטל את הסטייה המותרת עפ"י חוק, אלא בנוסף לו.
5.סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח הדירה ו/או השטחים המצמדלים לדירה (ככל ושינו) המופיעים במפרט לבין השטח למעשה, זכן סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המצמדת לדירה (ככל ושינו) המופיע במפרט לבין שטח הגינה למעשה בדירות האכיירים בפרנס לבין מידות האכיירים למעשה – לא יחשבו לסטייה מתוכנית זו. תוספת עמודים ו/או שינוי במקומם ובעובי ם לא יחשבו לסטייה.
6.שטח הגינות הפרטיות בקומת הקרקע (אם מצוין) כולל את קירות הגדר התוחמים את הגינות.
7.הגיוד והריהוט המופיעים בתוכנית זו (הדיסים, כיריים, מקרר, אחוסת קיר, מכונת כביסה וכיוב'), ככל שקיימים, משרטטים לצורך המחשה בלבד ואינם נכללים בעסקת הרכישה ו/או במחיר הדירה. אין בהם בכדי להציג מצב כלשהו ו/או להוות התחייבות כלשהיא מצד החברה.
8.אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכנית זו לצורך הזמנת ריהוט קבוע שיותקן בחדרים (ארונות מטבח\ קיר\ אמבטיה וכדומה), ויש לקחת מידות בפועל בדירה לפני הזמנה (לאחר טיח, חיפויים וריצוף).
9.מיקום בליטות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים (ספרינקלרים), חשמל אוורור מכני (וונטה), עמודים וקורות, ככל שדרשו, המפורטים בתוכנית זו, אינם סופיים ויכול שישתנו עקב אילוצי תכנון וביצוע, בהתאם להנחיית המתכננים ולתוכניות הביצוע.
10.קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או הארונות מטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהם או לצורתם ומיקומם המדויק, אלא למפורט במפרט מכר בלבד.
11.מיקומם הסופי של צנרת מים ו/ גשם, צנרת ניקוז קולטני ביוב בקירות ו/או על יד קירות וכן, תוואי צנרת מתזים, מיקומם איכויים יקבעו בתוכניות הביצוע הסופיות ע"פ קביעת מהנדס אינסטליציה והגופים הרלוונטיים.
12.מיקומם הסופי של ההכנות למ"א ומיקום משבי המזגנים (מנועים) יקבעו ע"י החברה ובהתאם לקביעת יועץ אינסטליציה ואקוסטיקה, ואינו ניתן לשינוי ע"י הרוכש (שינוי דיירים). בהתאם למיקום תושבר צנרת ממקום השבת המתקנים ל"ח"ד השונות בבניין.
13.בתצרות, בשטח מסתורי הכביסה, במחסנים, בחניות, בחד טכניים, בגגות ובשטחים הציבוריים ייתכן מעבר מלוי ו/או סמוי אנכי ו/או אופקי למערכות משתפות. מעבר למסומן בתוכנית זו ו/או שיותקנו במיקום ו/או בגובה שונה מהמוצג בתוכנית, כגון: אוורור ,קווי צנרת מים, ניקוז וביוב, לרבות שוחות ביקורת, חשמל, מ"א ו/או כל מערכת סכנית שתידרש עפ"י דרישת הרשויות והחלטת החברה. ייתכן שתינתן זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות אלו.
14. התברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה או סמויה אנכית ו/או אופקית, מעבר למסומן בתוכנית זו. לכיבוי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה, לביוב, לניקוז, למיזוג אוויר וכיוב', ככל שתידרש, במקום ובאופן לפי החלטתה.
15. ייתכנו הפרשי גובה ברצוף כנדרש עפ"י תקן. פני הריצוף בתוך המ"ד יהיו מוגבהים ממישור הריצוף בחלל הדירה וזאת בהתאם לפרט משקוף תקני בהתאם להוראות פיקוד העורף. פני הריצוף בחדרי השירותים והרחצה מונמכים עד כ- 1 ס"מ מפני מישור הריצוף בחלל הדירה. פני הריצוף במרפסת נמוך בכ-4 ס"מ מפני ריצוף הדירה. החלופין ייתכן סף מוגבה בציאה למרפסות/חצרות.
16.על גבי הגגות יותקנו מתקנים, כגון: מגארי מים , קולטי שמש, אנטנת טלוויזיה יחידות מ"א מפותים, ארונות חשמל ו/או כל מתקן אחר כפי שידרש, והיו משותפים לכל ח"ד ו/או חלק מהם, לפי המקרה. מיקומם של המתקנים אינו סופי ויקבע ע" התברה ובהתאם לדרישות היועצים ו/או רשויות ו/או תוכניות ביצוע סופיות. חלק מהגגות מוצמדים לדירות העליונות והו גגות פרטיים.
17.ייתכן ענצת \ תעלות סכנית וקונסטרוקציה יעברו במחסנים או בחניות הפרטיות ויגמיו את גובה החלל.
18.גבהות המחסנים תקרה אינם ספי ייתכנו שינויים עפ" דרישת היועצים לצורך מעבר מערכות סכנות ולעצוב הלבי:
19.חיבור המחסנים לחשמל יעשה מהמונה הציבורי של הבניין.
20.מיקום הפילרים אינם סופי. ייתכן ומוקם בתצרות הפרטיות ובמשטחים הציבוריים מעבר למסומן בתוכנית זו.
21.מערכת מתזים (ספרינקלרים) תותקן לפי הנחיות כיבוי אש ומכון התקנים. מערכת המתזים תהיה גלויה בדירות. המתזים יהיו קיר"יים או תקתיים בהתאם לקביעת המתכנן.
22.הדופן החיצונית של עליית הגג הפרטית תשמש למעבר צנרת סולרית והעמדת קולטים השייכים לכלל הדיירים ולרכוש משותף.
23.מיקומם של דוד השמש יקבע לפי קביעת המתכנן.
24.ייתכנו שינויים בתכנית החניות לרבות אך לא רק תוספת חניות נוספות. אם במגרש אם במקרקעין סמוכים ו/או אחרים ו/או הרחבת שטחי חנייה אל מעבר לגבולות המגרש ו/או שינוי במקום החניות או החניון ו/או בכניסות אליהם ו/או שינוי באופן ולרבות הכנסת קבועת חלק מהחניות כמתקן חניה מכני וי"ב.
25.אין להסיק מתוכנית זו לגבי תפקודה או מיקומם הקונסטרוקטיבי של חלקי קירות, עמודים, מחיצות , צנרת ותקרות המסומנים בתוכנית זו.
26.ציפוי קירות הפנים יהיה בהתאם למפרט הסכו.
27.הצורך בהתקנת מכשיר סינון בממ"ד ייצור הפרעה מקומית.
28.אין לחסום בסורג קבוע את פתח החילוץ בדירות.
29.גבהות המגרש ושטחו קבוע סופית בתשריט שיאושר ע" הרשות המקומית.
30.המידות המדויקות והמריבות את החברה יהיו אלה שימדדו בדירה לאחר הביצוע.
31.ייתכן בריפוות, מתקנות ובקירות המקיפות בקומת הדירה ו/או המתיפות ו/או עמודים, ועברת צנרת אנכית ו/או אופקית השייכת לדירה ו/או המשותפת לכלל הבניין.
32.סימון המבמדות – ראה תכנית חניה. המבמדות חניות מנשלשיון חניות.
33.אין מסומנים בתכנית המכר בחלקים ו/או בשלמותם פרטי הבריטות ו/או השקעים הנבנים מהתכנון והביצוע של עבודות הבנייה, הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים) , מרכזיות מים, חשמל, תקשורת וכד'. הבביעוע.
34.בהקומות בהם מסומנת תקרה נמוכה \ מונמכת (בקו מרוסק אלכסוני) יהיה הגובה 210 ס"מ לפחות אלא אם צויין אחרת.
35.ייתכנו השפעות של פליטת אויר רעיל ורעש ממיסעת החניה הממוקקת תחת חלונות דירות המגורים ופפתחי אוורור מרתף החניה.
36.מיקום ציוות הנמכה לצורך מעבר ותקון העומר הם להמחשה בלבד ותכנונו שינויים. התקן עומר או שווה ערך ימוקנו בדירות מחיר מסרה בלבד.
37.פרטי הפתיחה והחניות אינם סופיים ויתכנו שינויים בהתאם לאילוצי תכנון ו/או ביצוע ו/או דרישות רשויות ו/או יועצים.
38.בשטחי הפיתוח ולאורך הגדרות המשותפים ו/או המצמדים ל"ח"ד ייתכן מעבר מערכות משותפות כגון: קווי צנרת מים, ניקוז, ביוב, לרבות שוחות בקרה, חשמל, מ"א ו/או כל מערכת אחרת שתידרש עפ"י דרישות הרשויות והיועצים השונים לצורך גישה ותחזוקה, בגין כך ייתכן ותגישם זיקת הנאה על המגרש לגישה למערכות אלו אשר אינם בהכרח מציינות בתוכנית העבודה ו/או תשריט בית משותף , ואשר לא מציינות כלל בתוכנית המכר.
39.שטחי פיתוח, חצרות,מרפסות מרוצפות, משטחי ריצוף חיצוניים וכד' יבצעו בשיפוע עפ"י ת"י לצורכי ניקוז.
40.בתחום הבניין ו/או המקרקעין ו/או המגרש תתבן זיקת הנאה ו/או זכות מעבר .
41.בפירי ובנומחות תשתיות בקומות השונות יעברו מערכות המשרתות את כלל יח"ד במבנה ו/או חלקן, וילללו מערכות כגון: חשמל,תקשורת, ביוב, מים, ניקוז מי גגר, גז, אוורור, צנרת מז"א, תקשורת וכדומה.
42.גבהות המגרש הסופיים יקבעו עפ" מפה לצורכי רישום.
43.פתוח המגרש ושטחי הרכוש המשותף, להבות גודל ארחיי הריצוף ומקום, סוג הגנון, היקפו ומיקומן, ריהוט הגינה (ככל ויישב), כמות וגודל המחסנים, מיקום ומספור החניות, כניסות לשטחי החניות, מיקום מבנאות הכניסה לבניין ויציאתי הכניסה לבניין, מיקום ו/או כמות מדרגות הכרישה גישה לבניין ו/או מיקומו ו/או שבלי הגישה, מיקום ומספר הדירה ו/או החנייה ו/או שבלי הדירה ו/או החנייה ו/או הגדלת מתקנ גז, מים, חשמל וכו', אינם סופיים ויקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.
44.מיקום הכנות למ"א ו/או תקרות מונמכות ו/או מיקום אכמיות המתזים המדויק בדירות ו/או השטחים הציבוריים אינם סופיים, ויקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.

V5 אדריכלים architects