מגדלי אלון

קו חדש למגורים בחריש

תכנית מכר

פרטי תכנית

שם התכנית: תכנית קומה

קנ"מ: 1:100

מגרש: 1002

בניין: 1

קומה: 23

טיפוס: A_10, A_11, A_12, A_13, A_14

מספר גיליון: P23

מהדורה: 02

תאריך: 05/02/2026

מקרא -הצעה למיקום בלבד

קיר בטון		מסגן אוורר לממ"ד	
קיר בלוקים / גבס		צינורות אוורור 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 או 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 ויתכנו בה שינויים בהתאם להוראות חוזה המכר ו/או מפרט המכר ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "**ההוראות**"). במקרה של סתירה בין ההוראות לבין תוכנית זו, תגברנה ההוראות.
כמו כן יתכנו שינויים בהתאם לסטיות ואילוצים במהלך הביצוע לרבות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והיועצים הסכנים ותוכניות הביצוע הסופיות.
2.המידות המתארות בתוכנית זו 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 עיצור ומשקוף רגל אלומיניום/מסגרות/מגרות בכל צד, לפי העניין. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לסטייה המותרת עפ"י דין. יתכנו סטיות מידותיו אלו, לרבות כתוצאה משינויים הנבעים מאילוצי התכנון ו/או הביצוע כגון: הכנסת עמודים, קורות, צנרות, או כתוצאה מתאומים בין הדרישות הנבדטיות של הרשויות ו/או דיוק בביצוע. כמו כן יתכנו שינויים בפתחים, בגבלם, במקומם, מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחתיכות השונות, או אופן החלוקה הפנימית/חיצונית או במיספור. מיקום הכלים הסניטרים ו/או הנטות 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 המצומדלים לדירה (ככל ושיבנו) המופיעים במפרט לבין שטח הגינה המצומדת לדירה (ככל ושיבנה) המופיע במפרט לבין שטח הגינה המצומדת לדירה (ככל ושיבנה) המופיעים במפרט לבין מידות האביזרים בפועל לבין מידות האביזרים המעשה – לא יחשבו לסטייה.
6.שטח הגינות הפרטיות בקומת הקקיקע (אם מצוין) כולל את קירות הגדר התחומים את הגינות.
7.הצינור והריחוט המופיעים בתוכנית זו (הרטיים, כיריים, מקרר, אחוות קיר, מכונת כביסה וכיוצ"ב), ככל שקיימים, משרטטים לצורך המחשה בלבד ואינם נכללים בעסקת הרכישה ו/או במחיר הדירה. ואין בהם בכדי להציג מצג כלשהו ו/או להוות התחייבות כלשהיא מצד המוכרה.
8.אין להסתמך על המידות המתארות בתוכנית זו לצורך הזמנת ריהוט קבוע שיותקן בחדרים (ארונות מטבח, קיר/ אמבטיה וכדומה). יש לקחת מידות בפועל בדירה לפני הזמנה (לאחר טיח, חיפויים וריצוף).
9.מיקום בליטות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים (ספרינקלרים), חשמל אוורור מכני (וונטמ), עמודים וקורות, ככל שידרשו, המפורטים בתוכנית זו, אינם סופיים ויכול שישתנו עקב אילוצי תכנון וביצוע. בהתאם להנחיות המתכננים ולתוכניות הביצוע.
10.קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות 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 מי גשם, צנרת ניקוז קולטני ביוב בקירות ו/או על יד קירות וכו, תוואי צנרת מתזים, מיקומם וכיוויים יקבעו בתוכניות הביצוע הסופיות ע"פ קביעת מהנדס אינסטלציה והגופים הרלוונטיים.
12.מיקומם הסופי של ההכנות למ"א ומיקום מעבי המזגנים (מנועים) יקבעו ע"י המוכר לשיניי ע"י הרכש (שיניי דיירים). בהתאם למיקום תועבר צנרת ממקום השבת המתקנים ליח"ד השונות בבניין.
13.בתצרות, בשטח מסתורי הכביסה, במחסנים, בחניות, בחד סנכים, בגגות ובשטחים הצבוריים יתכן מעבר גלוי ו/או סמוי אנכי ו/או אופקי למערכות משתפות. מעבר למומנן 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 המוכרה. יתכן שתינתן זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות אלו.
14. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה או סמויה אנכית ו/או אופקית, מעבר למומנן בתוכנית זו ו/או במיקום שונה מהמוצג בתוכנית זו, לכיבוי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה, לביוב, לניקוז, למיזוג אוויר וכיוצ"ב, ככל שתידרש, במקום ובאופן לפי החלטתה.
15.יתכנו הפרשי גובה ברצפה כמד"ר עפ"י תקן. פני הריצוף בתוך הממ"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. המרפסים יתכן סף מוגבה/מונמך בגישה למרפסים/חצרות.
16.על גבי הגגות יתקנו מתקנים, כגון: מאגרי מים, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה יחידות מ"א, מפוחים, ארונות חשמל ו/או כל מתקן אחר כפי שידרש, והיו משתמשים לכלל יח"ד ו/או חלק מהם, לפי המקרה. מיקומם של המתקנים אינו סופי ויקבע ע"י החברה ובהתאם לדרישות היועצים ו/או רשויות ו/או תוכניות ביצוע סופיות. חלק מהגגות מוצמדים לדירות העליונות והוו גגות פרטיים.
17.יתכן וצנרת ו/ תעלות סכנית וקונסטרוקציה יעברו במחסנים או בחניות הפרטיות ויגמיו את גובה החלל.
18.מיזון המסכת תקרה אינו סופי. יתכנו שינויים עפ"י דרישות היועצים לצורך מעבר מערכות סכנות ולעיצוב הלבי:
19.חיבור המחסנים לחשמל יעשה מהתווה הציבורי של הבניין.
20.מיקום הפילרים אינו סופי. יתכן ויומקמו בתצרות הפרטיות ובמשטחים הצבוריים מעבר למומנן בתכנית זו.
21.מערכת מתזים (ספרינקלרים) תתקן לפי הנחיות כיבוי אש ומכון התקנים. מערכת המתזים תהיה גלויה בדירות. המתזים יהיו קיר/יים או תקרתיים 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.יתכנו שינויים בתכנית החניות לרבות אך לא רק תוספת חניות ו/או קומת המרתף לחניות 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 ובמיקום ומסגרות/מגרות בכל צד, לפי העניין. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לסטייה המותרת עפ"י דין. יתכנו סטיות מידותיו אלו, לרבות כתוצאה מתאומים בין הדרישות הנבדטיות של הרשויות ו/או דיוק בביצוע. כמו כן יתכנו שינויים בפתחים, בגבלם, במקומם, מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחתיכות השונות, או אופן החלוקה הפנימית/חיצונית או במיספור. מיקום הכלים הסניטרים ו/או הנטות 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.
25.אין להסיק מתצורת בלי לבי תמקודם או מיקומם הקונסטרוקטיבי של חלקי קירות, עמודים, מחיצות, צנרת ותקרות המסומנים בתכנית זו.
26.ציפוי קירות הפנים יהיה בהתאם למפרט המכר.
27.הצורך בהתקנת מכשיר סינון בממ"ד יצור הפרעה מקומית.
28.אין לחסום בוורג קבוע את פתח החלון בדירות.
29.גבהות המגרש ושטח קבוע סופית בתשריט שיאושר עפ"י הרשות המקומית.
30.המידות המדויקות והמריבות את החברה יהיו אלה שיפדיו בדירה לאחר הביצוע.
31.יתכן ובריפות. בתקרות ובקירות הדירה ו/או המרפסות ו/או ובמרפסות ו/או עמודים, ועבור צנרת אוכנת ו/או אוופקית השייכת לדירה ו/או המשותפת לכלל הבניין.
32.סימון המדרגות – ראה תכנית תניה המצורת המעלעיין חנות.
33.אין מסומנים בתכנית המכר בחלקים אם בשלמותם פרטי ובריטות ו/או השקעים המובעים מהתכנון והבביון של עבודות הבנייה. הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים) , מרכזיות מים, חשמל, תקשורת וכד'.
34.בהקמומת בהם מסומנת תקרה נמוכה / מונמכת (בקו מרוסק אלכסוני) יהיה הגבה 210 ס"מ לפחות אלא אם צוין אחרת.
35.יתכנו השפעות של פליטת אויר רעיל ורעש ממיסעת החניה הממוקקות תחת חלונות דירות המגורים ומפתחי אוורור מרתף החניה.
36.מיקום ציורות הממ"ד והתקן העומר הם להמחשה בלבד ויתכנו שינויים. התקן עומר או שוות ערך ימוקמו בדירות מחיר מטרה בלבד.
37.פרטי הפתחות והחניות אינם סופיים ויתכנו שינויים בהתאם לאילוצי תכנון ו/או ביצוע ו/או דרישות רשויות ו/או יועפים.
38.בטיסת הפיתחה ו/או הגינון המשותפים ו/או המצומדים ל יח"ד יתכן 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 יתכן ותירשם זיקת הנאה על המגרש לרשות למערכות אלו. אשר אינם בתברה מציירות בתוכניות העבודה. ו/או תשרטו בית משותף , ואשר לא מציינות כלל בתוכניות המכר.
39.שטחי פיתוח, חצרות,מרפסות מרוצפים, משטחי ריצוף חיצוניים וכד' יבצעו בשיפוע עפ"י ת"י לצורכי ניקוז.
40.בתחום הבניין ו/או המקקיעין ו/או המגרש תתכן זיקת הנאה ו/או זכות מעבר .
41.בפירי ובנומחות תשתיות בקומות השונות, יעבר מערכות המשרתות את כלל יח"ד בבנוה ו/או חלקן, ויכללו מערכות כגון: חשמל,תקשורת, ביוב, מים, ניקוז מ' נגה, גז, אוורור, צנרת מז"א, תקשורת וכדומה.
42.גבהות המגרש הסופיים יקבע עפ"י מפה לצורכי רישום.
43.פתוח המגרש ושטחי הרכוש המשותף, לרבות גודל ארחי הריצוף וסאן, סוג הגינון, היקפו ומיקומן, ריהוט הגינה (ככל ויופב). כמות וגודל המחסנים, מיקום ומספור החניות, כניסות לשטחי החניות, מיקום ובגאות הכניסה לבניין וכיווני הכניסה לבניין, מיקום ו/או כמות מדרגות הגישה לבניין ו/או הדירה ו/או הדירה ו/או שבלי הגישה, מיקום וגודל חדר האשפה, מיקום וגודל חדר מדחס, מתקני גז, מים, חשמל וכו', אינם סופיים ויקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.
44.מיקום הכנות למ"א ו/או ותקרות מונמכות ו/או מיקום עמודות המתלים המדויק בדירות ו/או השטחים הציבוריים אינם סופיים, ויקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.

V5 אדריכלים architects