מגדלי אלון

קו חדש למגורים בחריש

תכנית מכר

פרטי תכנית

שם התכנית:	תכנית קומה
קנ"מ:	1:100
מגרש:	1003
בניין:	2
קומה:	05
טיפוס:	B_7 , B_8 , B_9 , B_10
מספר גיליון:	P05
מהדורה:	02
תאריך:	02/02/2026

מקרא -הצעה למיקום בלבד

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

תחימת הרוכש1:

תחימת הרוכש2:

תחימת חברה:

תאריך תחימה:

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 הקובעת 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: "**ההוראות**"). במקרה של סתירה בין ההוראות לבין תוכנית זו, תגברנה ההוראות.
כמו כן ייתכנו שינויים בהתאם לסטיות ואילוצים במהלך הביצוע ולבות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והיועצים הטכנים ותוכניות הביצוע הסופיות.
2.מידות המתארות בתוכנית זו מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה, ללא טיח ו/או ציפוי .
3.מידות הפתחים חלונות ודלתות המתוארות בתוכנית זו 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 עיוור ומשקוף רגל אלומיניום/מסגרתו/מגרתו בכל צד. לפי העניין. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לסטייה המותרת עפ"י דין. ייתכנו סטיות מידתות אלו , לרבות כתוצאה משינויים הנבעים מאילוצי התכנון ו/או הביצוע כגון: הכנסת עמודים, קורות, ענרות, או כתוצאה מתיאומים בין הדרישות הנבדטות של הרשויות ו/או היועצים ו/או דיוק בביצוע. כמו כן ייתכנו שינויים בפתחים, בגבלם, במקומם , מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחתיחות השונות , או אופן החלקה הפנימית ל"חידות או במיסמון. מיקום הכלים הסניטרים ו/או ההנטות 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 וישנם) המופיעים במפרט לבין השטח למעשה, וכן סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המוצמדת לדירה (ככל וישנה) המופיע במפרט לבין שטח הגינה למעשה ומידות האביזרים בפרט לבין מידות האביזרים למעשה – לא ישמשו לסטייה מתוכנית זו. תוספת עמודים ו/או שינוי במקומם ובעובייים לא ישמשו לסטייה.
6.שטח הגינות הפרטיות בקומת הקרקע (אם מצוין) כולל את קירות הגדר התוחמים את הגינות.
7.הציוד והריהוט המופיעים בתוכנית זו (הרהיטים, כיריים, מקרר, ארונות קיר, מכונת כביסה וכיוצ"ב), ככל שקיימים, משורטטים לצורך המחשה בלבד ואינם נכללים בעסקת הרכישה ו/או במחיר הדירה. ואין בהם בכדי להציג מצג 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). יש לקחת מידות בפועל בדירה לפני הזמנה (לאחר טיח, חיפויים וריצוף).
9.מיקום בריכות ושקעים לצורך מעבר מערכות מים, ביוב, מתזים (ספרינקלרים), חשמל אוורור וקווחת, ככל שדרשו, המפורטים בתוכנית זו, אינם סופיים ויכול שישתנו עקב אילוצי תכנון וביצוע, בהתאם להנחיות המתכננים ותוכניות הביצוע.
10.קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות מטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד. אין להתייחס למידות הם או לצורתם ומיקומם המדוקק, אלא למפורט במפרט מכר בלבד.
11.מיקומם הסופי של צנרת מי מים, צנרת ניקוז קולטני ביוב בקירות ו/או על יד קירות וכן, 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 החברה ובהתאם לקביעת יועץ אינסטלציה ואקוסטיקה, ואינם ניתן לשינוי ע"י הרכש (שינוי דיירים). בהתאם למיקום תושבר צנרת ממקום השבת המתקנים ליח"ד השונות בבניין.
13.בחצרות, בשטח משתורי הכביסה, במחסנים, בחניות, בחדר טכניים, בגגות ובשטחים הצבוריים ייתן מעבר גלוי ו/או סמוי אנכי ו/או אופקי למערכות משתפות. מעבר למומן 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. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה או סמויה אנכית ו/או אופקית, מעבר למומן בתוכנית זו ו/או במיקום שהמוצג בתוכנית זו, ולכיבוי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה, לביוב, לניקוז, למיזוג אוויר וכיוב"כ, ככל שתידרש, בגודל, במיקום ובאופן לפי החלטתה.
15. ייתכנו הפרשי גובה ברצפה כנדרש עפ"י תקן. פני הריצוף בתוך הממ"ד יהיו מוגבהים ממישור הריצוף בחלל הדירה זאת 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 לחלופין ייתכן סף מוגבה/מונמך בציאה למרפסות/חצרות.
16.על גבי הגגות ישתקנו מתקנים, כגון: מאגרי מים, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ,יחידות מז"א, מפוחים, ארונות חשמל ו/או כל מתקן אחר כפי שידרש, והיו משותפים 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 תוכנית ביצוע סופיות. חלק מהגגות מוצמדים לדירות העליונות והינו גגות פרטיים.
17.ייתכן צנרת \ תעלות טכניות וקונסטרוקציה יעברו במחסנים או בחניות הפרטיות וינמיכו את גובה החלל.
18.סימון המסות תקרה אינו סופי. ייתכנו שינויים עפ"י דרישות היועצים לצורך מעבר מערכות טכניות ולעיצוב הלובי.
19.חיבור המחסנים לחשמל יעשה מהמונה הציבור של הבניין.
20.מיקום הפילרים אינו סופי. ייתכן ויוזקמו בתוכנית הפרטיות ובמשטחים הצבוריים מעבר למסומן בתוכנית זו.
21.מערכת מתזים (ספרינקלרים) תותקנ לפי הנחיות כבוי 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 בפקולקיון 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 הגישה לבניין ו/או לרבות הקבעת חלק מהחניות כמתקן חנייה מכני וי"ב.
25.אין להסיק מתוכנית זו לגבי תקמדום או מיקומם הקונסטרוקטיבי של חלקי קירות, עמודים, מחיצות , צנרת ותקרות המסומנים בתכנית זו.
26.ציפוי קירות הפנים יהיה בהתאם למפרט הסכר .
27.הנחיר בתוכנית מכשיר סינון בממ"ד יצור הפרעה מקומית.
28.אין לחסום בסורג קבוע את פתח החלוץ בדירות.
29.גבהות המגרש ושטחו יקבעו סופית בתשריט שאושר ע"י הרשות המקומית.
30.המידות המדויקות והמתייבות את החברה יהיו אלה שימדדו בדירה לאחר הביצוע.
31.ייתכן ובדצוות. בתקרות ובקירות הדירה ו/או המדפסות ו/או עמודים, עוברת צנרת אנכית ו/או אופקית השייכת לדירה ו/או המשותפת לכלל הבניין.
32.סימון הממדות – ראה תכנית חניה. הממדות חנמ"ש ומשתמשיך חניות.
33.אין מסומנים בתכנית המכר בחלקים וו בשלמותם פרטי הבריכות ו/או השקעים הסבוביים מהתכנון והבביוע עם עבודות הבביה, הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים) , מרכזיות מים, חשמל, תקשורת וכד'.
34.בתקומות בהם מסומנת תקרה מנוכה (מונמכת) יהיה הגבה 210 ס"מ לפחות אלא אם צוין אחרת.
35.ייתכנו השפעות על פליטת אויר רעיל ורעש ממיסעת החניה הממוקקת תחת חלונות דירות המגורים ומפתחי אוורור מרתף החניה.
36.מיקום צינורות הממ"ד והתקן העומר הם להמחשה בלבד ויתכנו שינויים. התקן עומר או שווה ערך ימוקנו בדירות מחיר מסרה בלבד.
37.פרטי הפיתוח והחניות אינם סופיים וייתכנו שינויים בהתאם לאילוצי תכנון ו/או ביצוע ו/או דרישות רשויות ו/או יועצים.
38.בשטח: הפיתוח ו/או הגינון המשותפים ו/או הצמודים ל יח"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 תרעיסים זיקת הנאה על המגרש לגישה למערכות אלו אשר אינם בהכרח מסיימות בתוכנית העבודה ו/או תשרים בית משתף , ואשר לא מצויינות כלל בתוכנית המכר.
39.שטחי פיתוח, חצרות,מרכסות מרוצפות, משטחי רצוף חיצוניים וכד' יבוצעו בשיפוע עפ"י ת"י לצורכי ניקוז.
40.בתחום הבניין ובגג הקונקרטי ו/או המגרש תתבן זיקת הנאה ו/או זכות מעבר.
41.בפירי בנוכמות השתיות בקומות השונות ,יעבר מערכות המשרתות את כלל יח"ד במבנה ו/או חלקן, וילכלו מערכות כגון: חשמל,תקשורת, ביוב, מים, ניקוז מי נגר, גז, אוורור, צנרת מז"א, תקשורת וכדומה.
42.בגבולות המגרש הסופיים יקבע עפ"י מפה לצורכי רישום.
43.פיתוח המגרש ושטחי הרכוש המשותף, לרבות גודל ארחי הריצוף וסוגו, סוג הגינון, היקפו ומיקומו, ריהוט הגינה (ככל ויוצב), כמות וגודל המחסנים, מיקום ומספור החניות, כניסות לשטחי החניות, מיקום מבואת הכניסה לבניין וציוויי הכניסה לבניין, מיקום ו/או כמות מדרגות הגישה גישה לבניין ו/או הדירה ו/או החנייה ו/או שבילי הגישה, מיקום וגודל חדר השאפה, מיקום וגודל חדר מקלט, מתקן גז, מים, חשמל וכו', אינם סופיים וייקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכנית הביצוע הסופיות.
44.מיקום הכנות למ"א ו/או תקרות מונמכות ו/או מיקום ומספרם המדויק בדירות ו/או השטחים הציבוריים אינם סופיים, וייקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכנית הביצוע הסופיות.

אדריכלים V5 architects