מגדלי אלון

קו חדש למגורים בחריש

תכנית מכר

פרטי תכנית

שם התכנית: תכנית קומה

קנ"מ: 1:100

מגרש: 1002

בניין: 1

קומה: 02-16

טיפוס: A_5, A_6, A_7, A_8, A_9

מספר גיליון: P02-P16

מהדורה: 02

תאריך: 05/02/2026

מקרא - הצעה למיקום בלבד

קיר בטון		מסגן אוורר לממ"ד	
קיר בלוקים / גבס		ציגורות אוורור ממ"ד	
מרפסת שמש פרטית	דוד שמש		
מרפסת שמש משותפת	הכנה למעבה		
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		

חתימת הרוכש1:

חתימת הרוכש2:

חתימת חברה:

תאריך חתימה:

אדריכלים V5 architects

מספרי מחסנים

M_5

קומה	מחסן	קומה	מחסן
02	07	13	62
03	12	14	67
04	17	15	72
05	22	16	77
06	27		
07	32		
08	37		
09	42		
10	47		
11	52		
12	57		

M_6

קומה	מחסן	קומה	מחסן
02	06	13	61
03	11	14	66
04	16	15	71
05	21	16	76
06	26		
07	31		
08	36		
09	41		
10	46		
11	51		
12	56		

M_7

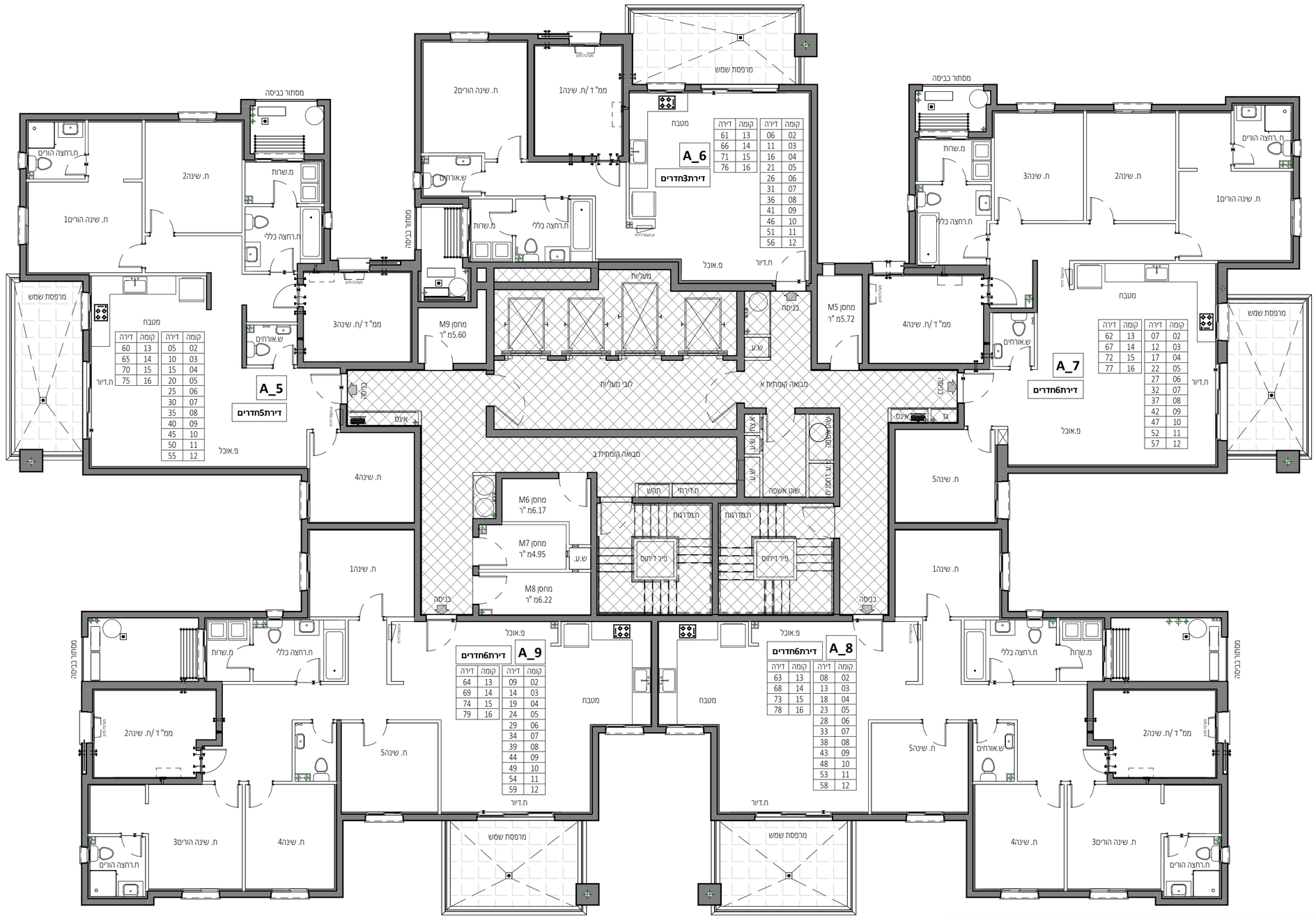
קומה	מחסן	קומה	מחסן
02	09	13	64
03	14	14	69
04	19	15	74
05	24	16	79
06	29		
07	34		
08	39		
09	44		
10	49		
11	54		
12	59		

M_8

קומה	מחסן	קומה	מחסן
02	08	13	63
03	13	14	68
04	18	15	73
05	23	16	78
06	28		
07	33		
08	38		
09	43		
10	48		
11	53		
12	58		

M_9

קומה	מחסן	קומה	מחסן
02	05	13	60
03	10	14	65
04	15	15	70
05	20	16	75
06	25		
07	30		
08	35		
09	40		
10	45		
11	50		
12	55		



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 אילוצים במהלך הביצוע ולרבות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והיועצים הסכנים ותוכניות הביצוע הסופיות.
2.המידות המתוארות בתוכנית זו מידות בניה (ברוטו) מקיר בניה לקיר בניה, ללא טיח ו/או ציפוי.
3.מידות הפתחים חלונות ו/או דלתות המתוארות בתוכנית הן מידות בניה (ברוטו).
4.מידות בפועל (נטו) של החדרים מתקבלות ע"י הוספת עובי הטיח ו/או חיפוי חוץ ו/או חיפוי קרמיקה ו/או משקוף ציור ומשקוף רגל
אלומיניום/סנדוויצ'ים בכל צד, לפי העניין. האמור בסעיף זה הינו בנוסף לסטיה מותרת עפ"י דין. ייתכנו סטיות מידות אלו, ו לרבות סתיצה משמיעים הנובעים מאילוצי התכנון ולא הביצוע כגון הכנסת עמודים, קורות, צנרות, או כתוצאה מתיאומים בין
הדרישות הנדסיות של הרשויות ו/או הדרישות ו/או היועצים ו/או דיוק בביצוע. כמו כן ייתכנו שינויים בפתחים, בגבהם, במיקום, מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחזיתות השונות , או אופן החלוקה הפנימית לדירות או בדיפסון. מיקום הכלים הסניטרים ו/או הנסות
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 וישנם) המופיעים במפרט לבין שטח הגינה המצמדת לדירה (ככל וישנה) המופיע במפרט לבין שטח הגינה למעשה ומידות
האביזרים במפרט לבין מידות האביזרים למעשה – לא יחשבו לסטייה מתוכנית זו. תוספת עמודים ו/או שינוי במקומם ובעובי לא יחשבו 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 וכיו"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), ויש לקחת מידות בפועל בדירה לפני הזמנה (לאחר טיח, חיפויים וריצוף).
9.מיקום ביטוח ושקעים לצורך משבר מערכת מים, ביוב, מתזים (ספרינקלרים), חשמל אוורור מכני (וונטה), עמודים וקורות, ככל שידרשו, המפורטים בתוכנית זו, אינם סופיים ויכול שישתנו עקב אילוצי תכנון וביצוע, בהתאם להנחיות המתכננים ולתוכניות
הביצוע.
10.קבועות הסניטריה (ברזים , כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או הארונות מטבח או הרחצה המופיעות בתכנית זו הינם להמחשה בלבד. אין להתייחס לידוותיהם או לצורתם ומיקומם המדויק, אלא למפורט במפרט מכר בלבד.
11.מיקומם הסופי של צנרת מי משפ, צנרת ניקוז קולטני ביוב בקירות ו/או על יד קירות אבן, תווי צנרת מתזים, מיקומם איכיים קבועו בתוכנות הביצוע הסופיות, ע"פ קביעת מהנדס אינסטליה והאפיון הרלוונטים
12.מיקומם הסופי של ההכנות למ"א ומיקום מעבי המקררים (מנועים) יקבע ע"י החברה בהתאם לקביעת יועץ אינסטליה ומקוסטיקה, ואינם ניתן לשינוי ע"י הרוכש (שינוי דיירים). בהתאם למיקום תוצר צנרת ממקום הצבת המתקנים ליח"ד השונות בבניין
13.בחצרות, בשטח מסחרי הכביסה, בחמסנים, בחניות, בחד סנים, בגגות ובשטחים הצבוריים ייתכן מעבר מערכות גלוי 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 לעבביר צנרת גלויה או סמויה אנכית ו/או אופקית. מעבר למומן בתוכנית זו ו/או במיקום שונה מהמוצג בתוכנית זו. לביבי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה, לביוב, לנקוז, למזגא אוויר וכיו"ב, ככל שתידרש, בגגות, במקום
ובאופן לפי החלטתה.
15. ייתכנו הפרשי גובה בריצוף כנדרש עפ"י תקן. פני הריצוף בתוך הממ"ד יהיו מוגבהים ממישור הריצוף בחלל הדירה זוהת 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 ייתקנו מתקנים, כגון: מאגרי מים , קולטי שמש, אנטנת טלוויזיה יחידות מז"א, מפוחים, ארונות חשמל וכל מתקן אחר כפי שידרש, והיו משותפים לכל 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.ייתכן וצנרת \ תעלות סכנות וקונסטרוקציה יעברו במחסנים או בחניות הפרטיות וגמלו את גובה החלל.
18.סימון המסות תקרה אינו סופי. ייתכנו שינויים עפ"י דרישות היועצים לצורך מעבר מערכות סכניות ול עיצוב הלבי.
19.חיבור המחסנים לחשמל יעשה מהמונה הציבורי של הבניין.
20.מיקום הפילרים אינו סופי. יתכן ומקומו בתבחות הפרטיות ובמשמסים הציבוריים מעבר למסומן בתוכנית זו.
21.מערכת מתזים (ספרינקלרים) תותקן לפי הוראות כבוי אש ומפון תתקנים מערכת המתזים תהיה גלויה בדירות. המתזים יהיו קיריים או תקתיים בהתאם לקביעת המתכנן.
22.חיפון התיעוות של עליית הגג ופרטיות תשמשו למעבר צנרת סוחרית והנמדדת קולטים הנשיכים 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 לרבות קביעת חלק מהחניות כמתקן חנייה מכני וי"ב.
25.אין להסיק מתוכנית זו לגבי תקמדם או מיקומם הקונסטרוקטיבי של חלקי קירות, עמודים, מחיצות, צנרת ותקרות המסומנים בתכנית זו.
26.ציפוי קירות הפנים יהיה בהתאם למפרט הטכני.
27.המונך בתוכנית מכשיר טינון בממ"ד יצור הפרעה מקומית.
28.אין לחסום בטורת קבוע את פתח החלון/בריחת.
29.גבולות המגרש ושטחו קבעו סופית בתשריט שיאושר ע"י הרשות המקומית.
30.המידות המדויקות והמחייבות את החברה יהיו אלה שימדדו בדירה לאחר הביצוע.
31.ייתכן ובריצות, בתקרות ובקירות הדירה ו/או הפתפסות ו/או עמודים, עוברת צנרת אנכית ו/או אופקית השייכת לדירה ו/או המשותפת לכלל הבניין.
32.סימון המבדות – ראה תכנית חניה המבדות חניות/שיוך חניות.
33.אין מסומנים בתכנית המכר בחלקם או בשלמותם פרטי הבריטות ו/או השקעים הנבעים מהתכנון והביצוע על עבודות הבנייה, הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים) , מרכזיות מים, חשמל, תקשורת וכד'.
34.במקומות בהם מסומנת תקרה נמוכה (מונמכת (בקו מרוסק אלכסוני) יהיה האבנה 210 ס"מ לפחות אלא אם צויין אחרת.
35.ייתכנו הטפעות על פליטת אויר ועיש מפיטים עת החיבה המסוקמות תחת חלונות דירות המגורים ומפתחי אוורור מרתף החניה.
36.מיקום ציבורות הממ"ד ואתקן העומר הם להמחשה בלבד ותתכנו שינויים. התקן עומר או שווה ערך /מקומו בדירות מחיר מטרה בלבד.
37.פרטי הפיתוח והחניות אינם סופיים ויתכנו שינויים בהתאם לאילוצי תכנון ו/או ביצוע ו/או דרישות רשויות ו/או יועצים.
38.בשטחי הפיתוח ו/או הגינון המשותפים ו/או המצמדים ל יח"ד יתכן מעבר מערכות משותפות כגון 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 תרשים זיקת הנאה על המגרש לגישה למערכות אלו אשר אינם בהכרח מציינים בתוכניות העבודה ו/או תשרים בית משותף , ואשר לא מציינים כלל בתכנית המכר.
39.שטחי פיתוח, חצרות,מרפסות מרוצפות, משטחי ריצוף חיצוניים וכד' יבוצעו בשיפוע עפ"י ת"י לצורכי ניקוז.
40.בתחום הבניין ו/או המקרקעין ו/או המגרש תתקן זיקת הנאה ו/או מעבר.
41.בכיר בבמפות השטיחים בקומות השונות, יעבר מערכות המאורתות את כלל יח"ד במבנה ו/או חלקן, וילכלו מערכות כגון: חשמל,תקשורת, ביוב, מים, ניקוז מי נגר, גז, אוורור, צנרת מ"א, תקשורת וכדומה.
42.גבולות המגרש המוסמים יקבע עפ" מפה לצורכי רישום.
43.פיתוח המגרש ושטחי הרכוש המשותף, לרבות גודל ארחי הריצוף וסוג הגינון, היקפו ומיקומו, ריהוט הגינה (ככל ויוצב). כמות וגודל המחסנים, מיקום ומספור החניות, כיוסות לשטחי החניות, מיקום ומבואת הכניסה לבניין וציוני הכניסה לבניין, מיקום ו/או
כמות מדרגות הגישה לבניין ו/או הדירה ו/או החנייה ו/או שבילי הגישה, מיקום וגודל חדר האשפה, מיקום וגודל חדר השעלות, מתקן גז, מים, חשמל וכו', אינם סופיים וייקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.
44.מיקום הכנות למ"א ו/או תקרות מונמכות ו/או מיקום וכמויות המתזים המדוייק בדירות ו/או השטחים הציבוריים אינם סופיים, וייקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.