מגדלי אלון

קו חדש למגורים בחריש

תכנית מכר

פרטי תכנית

שם התכנית: תכנית קומה

קנ"מ: 1:100

מגרש: 1002

בניין: 1

קומה: 17

טיפוס: A_5, A_6, A_7, A_8, A_9

מספר גיליון: P17

מהדורה: 02

תאריך: 05/02/2026

מקרא -הצעה למיקום בלבד

קיר בטון		מסגן אוורר ממ"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	

חתימת הרוכש1:

חתימת הרוכש2:

חתימת חברה:

תאריך חתימה:

V5 אדריכלים
V5 architects

מקרא 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 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 מילוליים במהלך הביצוע ו/או רבות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/היועצים הטכנים ותוכניות הביצוע הסופיות.

2.מידות המתארות בתוכנית הן 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 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 עיטור ומשקוף רגל אלומינום/מסגרות/מגרות 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 הנדסיות של הרשויות ו/או היועצים ו/או דיוק בביצוע. כמו כן ייתכנו שינויים בפתחים, בגבלם, במיקום, מידתם ו/או צורתם לרבות שינויים בחתיחות השונות, או אופן החלקה הפנימית/ל חידות או במיפסוון. 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 המצומדים לדירה (ככל וישנם) המופיעים במפרט לבין השטח למעשה, וכן סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המצומצמת לדירה (ככל וישנה) המופיע במפרט לבין שטח הגינה למעשה ומידות האביזרים בפרט לבין מידות האביזרים למעשה – לא יחשבו לסטייה מתוכנית זו. תוספת עמודים ו/או שינוי במקומם ובעובייים 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 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, מתיזים (ספרינקלרים), חשמל אוורור מכני (וונטה), עמודים וקורות, ככל שידרשו, 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/הן או לצורתם ומיקומם המדוקק, אלא למפורט במפרט מכר בלבד.

11.מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, 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 מתחרי הכביסה, במחסנים, בחניות, בחדר טכנים, בגגות ובשטחים הצבוריים ייתן מעבר גלוי ו/או סמוי אנכי ו/או אופקי למערכות משתפות. מעבר למסומן בתוכנית זו ו/או שיתוקנו 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 למסומן בתוכנית זו ו/או במיקום שונה מהמוצג בתוכנית זו, לכיבוי (מתזים), לאוורור חדרי שירותים ואמבטיה, לביוב, לנקוז, למיזוג אוויר וכיוב"כ, ככל שתידרש, בגודל, במיקום ובאופן לפי החלטתה.

15. ייתכנו הפרשי גובה ברצפון 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 פף מוגבה/מונמך בציאה למרפסות/חצרות.

16.על גבי הגגות יותקנו מתקנים, כגון: מאגרי מים, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ,יחידות מז"א, מפוחים, ארונות חשמל וכו' מקום אחר כפי שידרש, והיו משותפים לכלל יח"ד ו/או חלק מהם, ובאחזקתם כלל הדיירים בבניין 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 והינו גגות פרטיים.

17.ייתכן צנרת \ תעלות סכניות וקונסטרוקציה יעברו במחסנים או בחניות הפרטיות וימלאו את גובה החלל.
18.סימון המסמות תקרה אינו סופי. ייתכנו שינויים עפ"י דרישות היועצים לצורך מעבר מערכות סכניות ו/עיצוב הלובי.
19.חיבור המחסנים לחשמל יעשה מהמונה הציבור של הבניין.
20.מיקום הפילרים אינו סופי. ייתכן ויוזקמו בתחתת הכניסות במשטחים הצבוריים מעבר למסומן בתכנית זו.
21.מערכת מתזים (ספרינקלרים) תתקנן 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 ופרטיה 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 לרבות קביעת חלק מהחניות כמתקן חנייה מכני וי"ב.
25.אין להסיק מתוכנית זו לגבי תקפדם או מיקומם הקונסטרוקטיבי של חלקי קירות, עמודים, מחיצות, צנרת ומקרות המסומנים בתכנית זו.
26.ציפוי קירות הפנים יהיה בהתאם למפרט הטכני.
27.הנחיר בתוכנית מכשיר סיגון במ"ד יצור הפרעה מקומית.
28.אין לחסום בסורג קבוע את פתח החלון בדירות.
29.גבהות המגרש ושטחו יקבעו סופית בתשריט שיאושר ע"י הרשות המקומית.
30.המידות המדויקות והמפורטות של החברה יהיו אלה שימדדו בדירה לאחר הביצוע.
31.ייתכן ובהצעות. בתקרות ובקירות הדירה ו/או המרפסות ו/או עמודים, עוברת צנרת אנכית ו/או אופקית השייכת לדירה ו/או המשותפת לכלל הבניין.
32.סימון הממדות – ראה תכנית חניה. הממדות המוצגות/מוגשות/ חניות.
33.אין מסומנים בתכנית המכר בחלקים או בשלמותם פרטי הכריעות ו/הביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים) , מרכזיות מים, חשמל, תקשורת וכד'.
34.בתקומות בהם מסומנת בתכנית המכר בחלקים או בשלמותם תקרה נמוכה / מונמכת /בקו אבטחה אלכסוני/ יהיה האבה 210 ס"מ לפחות אלא אם צויין אחרת.
35.ייתכנו השפעות של פליטת אויר רעיל וריעש ממיסעת המיה המסוקרת תחת חלונות דירות המגורים ומפתחי אוורור מרתף החניה.
36.מיקום ציורות הממ"ד ותקתן העומר הם להמחשה בלבד ויתכנו שינויים. התקן עומר או שווה ערך ,מקומו בדירות מחיר מסרה בלבד.
37.פרטי הפיתוח והחניות אינם סופיים ויתכנו שינויים בהתאם לאילוצי תכנון ו/או ביצוע ו/או דרישות רשויות ו/או יועצים.
38.בשטח הפיתוח ו/או הגינון המשותפים ו/או המצומדים ליח"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 מצויינים בתוכניות העבודה ו/או תשרטים בית משותף, ואשר לא מצויינות כלל בתוכנית המכר.
39.שטחי פיתוח, חצרות,מרפסות מרוצפות, משטחי רצוף חיצוניים וכד' יבוצעו בשיפוע עפ"י ת"י לצורכי ניקוז.
40.בתחום הבניין ו/או המקרקעין ו/או המגרש תתקן זיקת הנאה ו/או זכות מעבר.
41.בפירי ובנומות השתיות בקומות השונות יעבור מערכות המארחות את כלל יח"ד במבנה ו/או חלקן. וילללו מערכות כגון: חשמל,תקשורת, ביוב, מים, ניקוז מי נגר, גז, אוורור, צנרת מז"א, תקשורת וכדומה.
42.גבהות המגרש הסופיים יקבעו 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 חדרי האשפה, מיקום וגודל חדר המעלות, מתקן 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 צמיות המתזים המדויק בדירות ו/או השטחים הציבוריים אינם סופיים, ויקבעו בהתאם לדרישות הרשויות ו/או היועצים בתוכניות הביצוע הסופיות.