



אביסרור באגמים אשקלון

מגרש: 505

בניין: מגורים

קומה:

קנ"ח:

תוכנית מכר



יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו. עיי הרשיות המוסמכות. המתכננים ויועצים השונים.

*** הכל בכפוף לנספח מכר מס' הנחיות כלליות והערות לדירה, לבניין וכללי. ראה הערות ומקרא לתכניות בדף נפרד.**

- הערות למקרא
- אזור מגוון ואו רחבה מרוצפת (שבילים) החלוקה המוצגת בתכנית אינה סופית ותקבע עיי היועצים והחברה.
 - שיוך יועוד שטחים ואו מתקנים סכניים ומערכות לשימוש מגורים צמטח ואו שטחים עם זכות מעבר המוצג בתכנית מכר אינו סופי ויקבע עיי הנחיות החברה והיועצים
 - בתקרת מרתף וקומת הקרקע מתוכננים פירי אזור במיקום ובגודל על פי הנחיות היועצים. יתכנו פתחי אזור חשופים במלואם או חלקים ומאפשרים מעבר של מים, גשם ואור. החניות אשר ממוקמות מתחת לפתחים מקורות תלקית. לדיירים לא תהיה ו או תביעות כלפי החברה
 - מחסום חשמלי המוצג בתכניות אינו סופי ויקבע לפי החלטת היועצים.



תאריך: 03.02.2021 עדכון: 06

קובץ

AA_plans_2021-02-01.dwg

מקרא :		שטח משותף מגורים ומסחר וואו לפי הנחיות היועצים
		שטח משותף מגורים
		שטח משותף מסחר
		חדרי מערכות ומתקנים סכניים כגון חדר גנרטור, חדר משאבות מתדים, מאגרי מים מי שתיה, חדרי שמאבות וכי. שימוש יועוד בחדרים לפי הנחיות היועצי החברה
		סף כניסה מוגבה ומנומך
		כניסה לדירה בבניין
		משטח מרוצף מרפסת
		ניקוז ביוב
		איזור מכוני מאולץ מיקום לא סופי ועיי הנחיות היועץ
		לוח חשמל דירתי
		צינור איזור ממיד ללא מנגנון אזור
		מערכת איזור וסינון דירתי * הצורך בהתקנת מכשיר סינון למימי יצור הפרעה מקומית. סינון גבס יבוצע בכפוף להנחיות היועצים ושיכול דעת החברה
		הנמכת תקרה באם יבוצע עיי שיקול דעת החברה יבוצע עיי ועל חשבון הדייר
		מחלק מים קרים חמים מיקום לא סופי ועיי הנחיות היועץ
		דוד מיקום לא סופי ועיי הנחיות היועץ מעבה מיזוג אוויר. משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		הכנה למזגן מיני מרכזי משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		מכונת כביסה משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		מדיח כלים משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		כיריים משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות) או
		ארון הכנה לתנור משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		מקרר משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)
		מתלה כביסה משורטט לצורך המחשה בלבד (מיקום הכנות)

אשקלון מגרש 505 דירות למשתכן ולשוק החופשי

נספח מכר 1- הנחיות כלליות/הערות לדירה לבניין/ים וכללי.

- המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
- תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת, או כתוצאה מתיאום בין הדרישות הנדסיות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או הנמגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
- לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא יחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%).
- לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשולב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר,תנור,מזגן וכו') וחיוני לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר החיפויים, אין לבצע הזמנת לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
- במיקום כלים, במיקום ומידות חלונות, דלתות וכד' המפורטים בתכנית זאת יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתכניות הביצוע.
- מיקום בליטות, קורות, הנמכות תקרה ושקעים לצורך הטמנת מערכות אינטלציה, חשמל, תקשורת ומזג אויר וכן עמודים וקורות אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוצי תכנון וביצוע. מיקום לוח החשמל ככל שמוצג בתכנית אינו סופי וייקבע על-ידי הנחיות היועצים.
- בכל עבודות החשמל, התקשורת ומיזוג האוויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לקופסא, צנרת וחוט משיכה בלבד.
- מיקום עקרונות בתכניות להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכד') משורטט לצורך המחשה בלבד ואינם מסופקים על-ידי החברה. המיקום, הצורה והגודל אינם מחייבים.
- סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
- החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה, למתזים, לאזור חדרי שירותים, אמבטיה ומיזוג אוויר, צנרת סולרית, בגודל במקום ובאופן לפי החלטתה, ולדרישות היועצים.
- קבועות התבראה (ברזים, כיריים, אסלות, אמבטיות, וכו') ו/או ארונות מטבח ו/או רחצה ומחלק המים המופיעים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למיזוניהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
- יתכן וברצפות מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
- מיקומם של החכנות למגזמים ודוד המים החמים אינו סופי ויקבע על-פי הנחיות היועצים והחלטת החברה.
- במרחב המוגן הדירתי יותקן ציפוי בידודי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף, הציפוי הנדרש יופחת מהמידות בתכנית..
- מפלסי הרצפות בחדרי שרות, חדרי אמבטיה ומקלחות יתכן ויונמנו בכ- 1 ס"מ ממפלס הריצוף בדירה. מפלס הרצפות בחדרי מ"מד יוגבה בכ- 2-3 ס"מ מפני הריצוף בדירה, פני הריצוף במחסנים שמחוץ לדירות יתכן ויוגבה בכ- 2-1 ס"מ מהמעברים, פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ- 1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית, בהתאם לתכניות העבודה ולהוראות חוק.
- ביציאה למרפסות פתוחות - יתכן סף מוגבה/מדרגה עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים או דירוג בריצוף. פני הריצוף במרפסות יכול ויהיה גבוה או נמוך מפני ריצוף בדירה.
- ככל שמסומנים בתוכניות כיווני הפתיחה ומספר הכפויים של דלתות/חלונות, הדבר אינו מחייב ויקבע סופית לפי תכנית הביצוע של האדריכל.
- הנמכות תקרה (גבס) יעשו על-ידי הדייר ועל חשבונם, או ע"י החברה, לפי החלטתה.
- לפי החלטת החברה יתכן ויבוצע חיפוי קרניז גבס לצנרת מתזים (ספרינקלרים) באופן חלקי, בחדר מגורים ובמטבח, לפי תכניות לביצוע ובכפוף לאילוצים-באם יהיו.
- בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה ויותקנו מערכות כגון תעלות מיזוג אויר ומערכות לאזור מכני, מתזים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר, לא מחייב לפי שיקול דעת החברה בלבד
- מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים
- בכפוף לדרישת כיבוי אש יוצב בדירה גלאי עשן ומטף כיבוי, מיקום לפי תכנית כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
- בגג יתכן ויותקנו המתקנים כגון קולטי שמש, אנטנה טלוויזיה, מאגר מים, משאבות, מפוחים, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשיות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר. המתקנים המשותפים לכל הדירות באחזקת כל הדיירים בבניין.
- גבולות מגרש ושטחו, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו ייקבעו סופית על-פי מפה לצורכי רשום ברשויות.
- גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
- לקווי מים, חשמל, ביוב, תיעול, שוחות, צנרת חשמל וכו' הנמצאים בשטח המגרש ו/או בדירה ו/או במחסן ו/או בכל חלק מחלקי המבנה יאפשר הדייר גישה חופשית ("זכות מעבר") וטיפול לגורמים מוסמכים המטפלים באחזקתם.
- מרפסות מרוצפות, משטחי ריצוף חיצוניים, צנרות, שבילים, גגות וכו' יתכן שיבוצעו בשיפוע לצרכי ניקוז. השיפועים המוצגים בתכניות מכר אינם סופיים ויבוצעו על-פי תכניות הביצוע.
- חדר טרפו באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חברת החשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
- יתכנו שינויים במיקום המתזים (ספרינקלרים) עקב אילוצי תכנון שונים-באם יהיו.
- כל החניות יוצאות מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות ו/או אחר, לפי החלטת החברה.
- אזור המחסנים יבוצע לפי הצורך על-פי הנחיות אזור של כיבוי אש ויועץ החברה.
- כמותם ומקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז וקולטני ביוב ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות גם אם אינם מסומנים בתכניות מכר, יקבעו על-פי קביעת המתכננים, תירשם זיקת הנאה לטובת המערכות המשותפות העוברות בשטחים פרטיים
- יתכנו שינויים בחללים סכניים וחדרי מכות בשטחים הציבוריים עקב אילוצי תכנון וביצוע.
- יתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם, או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
- פיתוח המגרש, מיקום החניות ומחסנים ומידותיהם (להבדיל מגודלם), חדרי אשפה, מתקני גז וחשמל, ייקבעו סופית על-ידי אדריכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואילוצי התכנון.
- מיקום סופי של הגומחות (לארונות חשמל, תקשורת, צנרת מים, אשפה, גז וכו') אשר מחוץ לדירה ו/או בקירות פיתוח של דירות הגן (במידה והיו) ו/או קירות פיתוח של הפרויקט ייקבעו בהתאם לתכנון ועצי החברה בתיאום עם הרשויות ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
- לא מסומנים בתכניות כל העמודים, הקורות, הצנרת, הגומחות, שוחות,הבליטות וכיו"ב שיבוצעו בפועל. בתקרה ובקירות ייתכן העברת צנרת גלויה אנכית ו/או אופקית בגבהים שונים של צנרת/תעלות למערכות שונות (כגון: ביוב, אזור, חשמל, כיבוי אש, מים, ניקוז, גז וכו') בדירות, במחסנים בשטחים הציבוריים ו/או הפרטיים וברכוש המשותף, מעל/מתחת לחניות - שלא מסומנים בתכניות מכר,

כל האמור לעיל לפי שיקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות. למחסנים הפרטיים תידרש גישה לצורך טיפול

במעברי צנרת שיצונו לעיל.

- בתוכניות המכר, בחלקם או בשלמותם, פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכד' ככל שמוסמנים אינם סופיים. לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.
- כל האמור לעיל לפי שיקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות. למחסנים הפרטיים ולחניות פרטיות תידרש גישה לצורך טיפול במעברי צנרת שצונו לעיל.
- "פתח חילוף" - פתח המשמש לחילוף מהקומה לכל הדיירים עפ"י הוראות כיבוי אש ואין לחסום אותו בסורג או לשנות חלון זה.
- הצורך בהתקנת מכשיר סינון בממ"ד - עפ"י הוראות הג"א, יתכן שיצור הפרעה מקומית. כמו כן מיקום צנורות אזור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
- עד לקבלת החניה ייתכנו שינויים במיקום החניות, במספורן ובמידתן עקב אילוצי תכנון ודרישות העיריה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה. בחלק מהחניות בפיתוח ובחניונים ייתכן חלק חניה מוגבה על-ידי מדרכה או גינן לפי תכנית והנחיות יועצים.
- בשטח החצרות הצמודות או בחניון עוברים קווי צנרת מים, ניקוז, ביוב, גז וכו' וכן מערכות נוספות לפי דרישות המתכננים והרשות. ממקומות שוחות ביקורת של המערכות המשותפות, מיקום השוחות אינו סופי ויקבע ע"י היועצים. תינתן גישה לבדיקה/טיפול במערכות.
- מיקום קולטי השמש בגג הבניין אינו סופי ויקבע סופית ע"י מתכנן האינטלציה והאדריכל, כמצוין במפרט המכר.
- כל המפלסים המצוינים בתכניות אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
- החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה לכיבוי אש בכל מקום שידרש לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש. מיקום המתזים יכול להיות בכל מקום לאורך תוואי הצנרת ויבוצע לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש. בכל מקרה, מיקום הצנרת והמתזים אינו סופי ויתכנו שינויים עקב הנחיות היועצים ואילוצי תכנון-באם יהיו
- גובה קירות פיתוח אינו סופי ויקבע על-פי הנחיות היועצים.
- סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
- סימון רחבה/לוח מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וכולל שצוין במפרט המכר.
- פתחי איזור חניון- בפיתוח מתוכננים פתחי איזור במיקום וגודל ע"פ הנחיות היועצים, פתחי האיזור חשופים ומאפשרים מעבר מים גשם ואור כמו כן החניות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית,לדיירים לא תהיה טענה ותביעות כלפי החברה .
- מרפסות השמש משופעות לצורכי ניקוז ובכפוף להנחיות היועצים
- יתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכת הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואזור, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
- פרט שתואר על דרך חליפין "ו/או", הקביעה היא בידי החברה. בכל מקרה בו צוין "לפי קביעת האדריכל" ו/או "המהנדס" ו/או "המתכנן" ו/או "היועץ", הכוונה לפי קביעת האדריכל/המהנדס/המתכנן/היועץ, של החברה.
- החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
- באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
- מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה **מקצועית מוקדמת**.
- אין החברה אחראית להתאמה מוחלטת לגוונים של מוצרים המיושמים בדירה, מעבר להנחיות התקן, הוראות היצרן והמקובל בנסיבות העניין. הדבר אמור לגבי מוצרים המסופקים ע"י החברה והן לגבי מוצרים המסופקים ע"י הקונה.
- יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני יועצי הפרויקט.
- ברצפה, קירות ובסמוך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
- למען הסר ספק יודגש כי בחניונים תת קרקעיים לא ניתן למנוע באופן מוחלט חדירת רטיבות נקודתית מתקרות ו/או מקירות חוץ ו/או מפגש קירות תקרה ו/או רצפה, הואיל ולא ניתן לטאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
- בפיתוח אזור מגוון (חצר)ו/או רחבה מרוצפת (שבילים),יתכנו שינויים בחלוקה המוצגת בתכנית בין אזורי מגוון ו/או רחבה מרוצפת,החלוקה אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה
- גובה מעקות/קירות הפרדה בין מרפסות ו/או מרפסות לגגות ו/או ובכלל באם יוצגו בתכנית אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים בכפוף לאילוצים הנדסיים והיתר הבנייה.
- במקרה של סתירה בין האמור/המוצג, בתכניות המכירה (באם ניתנו), הסכם המכר, מפרט המכר, תכניות המכר, יקבע הסדר הבא ורק: **הסכם המכר, מפרט המכר, ותכניות המכר.** תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.
- במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.
- כל הזכויות על תכניות אלה שייכות לאדריכל.