פרוייקט אביסרור בבאר יעקב

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

1. 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.
2. 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 ההנדסיות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
3. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו 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%).
4. לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר,תנור,מזגן וכו') וחיוני לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבנייה בפועל ולאחר גמר החיפויים ,אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
5. במיקום כלים, במיקום ומידות חלונות, דלתות וכד' המפורטים בתכנית זאת יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתכניות הביצוע.
6. מיקום בליטות, קורות, הנמכות תקרה ושקעים לצורך הטמנת מערכות אינסטלציה, חשמל, תקשורת ומזגו 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.
7. בכל עבודות החשמל, התקשורת ומיזוג האוויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לקופסא, צנרת וחוט משיכה בלבד.
8. מיקום עקרוני בתוכניות להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכד') משורטט לצורך המחשה בלבד ואינם מוספקים על-ידי החברה. המיקום, הצורה והגודל אינם מחייבים.
9. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
10. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה, למתזים, לאוורור חדרי שירותים,רחצה,אמבטיה ומיזוג אוויר, צנרת סולרית, בגודל במקום ובאופן לפי החלטתה, ולדרישות היועצים.(כגן בדירה , מחסנים , שטחים משותפים ולפי הנחיות היועצים)
11. קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות, וכו') ו/או ארונות מטבח ו/או רחצה ומחלק המים המופיעים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
12. יתכן וברצפות מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
13. מיקומם של ההכנות למזגנים ודוד המים החמים אינו סופי ויקבע על-פי הנחיות היועצים והחלטת החברה.
14. במרחב המוגן הדיירתי יותקן ציפוי ביזדוי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף, הציפוי הנדרש יופחת מהמידות בתכנית..
15. מפלסי הרצפות בחדרי שרות, חדרי אמבטיה ומקלחות יתכן ויונמכו 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 ויוגבהו בכ-1-2 ס"מ מהמעברים, פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית, בהתאם לתכניות העבודה ולהוראות החוק.
16. 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.
17. ככל שמסומנים בתוכניות כיוווני הפתיחה ומספר הכנפיים של דלתות/חלונות, הדבר אינו מחייב ויקבע סופית לפי תכנית הביצוע של האדריכל.
18. הנמכות תקרה (גבס) יעשו על-ידי הדייר ועל חשבונו, או ע"י החברה, לפי החלטתה והנחיית היועצים .
19. יבוצע קרניז/סינר גבס לצנרת מתזים (ספרינקלרים / צינורות איורור) בכפוף להנחיות היועצים ושיקול דעת החברה במיקום לפי החלטת החברה כגון , בחדרי מגורים ובמטבח וועוד .., לפי תכניות לביצוע ובכפוף לאילוצים-באם יהיו.
20. בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה ויותקנו מערכות כגון תעלות מיזוג אויר ומערכות לאוורור 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
21. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים
22. בכפוף לדרישת כיבוי אש יוצב בדירה גלאי עשן ומטף כיבוי, מיקום לפי תכניות כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
23. בגג יתכן ויותקנו המתקנים כגון קולטי שמש,אנטנה טלויזיה,מאגר מים,משאבות,מפוחים,מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות,ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.המתקנים המשותפים לכל הדירות באחזקת כל הדיירים בבניין.
24. גבולות מגרש ושטחו ,מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו ייקבעו סופית על-פי מפה לצורכי רשום ברשויות.
25. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
26. 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.
27. מרפסות מרוצפות, משטחי ריצוף חיצוניים, חצרות, שבילים, גגות וכו' יתכן שיבוצעו בשיפוע לצרכי ניקוז. השיפועים המוצגים בתכניות מכר אינם סופיים ויבוצעו על-פי תכניות הביצוע.
28. חדר טרפו באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חברת החשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
29. יתכנו שינויים במיקום המתזים (ספרינקלרים) עקב אילוצי תכנון שונים-באם יהיו.
30. כל החניות יוצאות מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות ו/או אחר, לפי החלטת החברה. כמו כן מתוכננות חניות למסחר ומשרדים שיוצמדו ו/או אחר ע"פ החלטת החברה.
31. אוורור המחסנים יבוצע לפי הצורך על-פי הנחיות אוורור של כיבוי אש ויועץ החברה.
32. 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
33. יתכנו שינויים בחללים טכניים וחדרי מכונות שבשטחים הציבוריים עקב אילוצי תכנון וביצוע.
34. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
35. פיתוח המגרש, מיקום החניות ומחסנים ומידותיהם (להבדיל מגודלם), חדרי אשפה, מתקני גז וחשמל, ייקבעו סופית על-ידי אדריכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואילוצי התכנון.
36. מיקום סופי של הגומחות (לארונות חשמל, תקשורת, צנרת מים, אשפה, גז וכו') אשר מחוץ לדירה ו/או בקירות פיתוח של דירות הגן (במידה ויהיו)ו/או קירות פיתוח של הפרויקט ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה בתיאום עם הרשויות ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
37. לא מסומנים בתכניות כל העמודים, הקורות, הצנרת, הגומחות, שוחות,הבליטות וכיו"ב שיבוצעו בפועל. בתקרה ובקירות תיתכן העברת צנרת גלויה אנכית ו/או אופקית בגבהים שונים של צנרת/תעלות למערכות שונות (כגון: ביוב, אוורור, חשמל, כיבוי אש, מים, ניקוז, גז וכו') בדירות, במחסנים בשטחים הציבוריים ו/או הפרטיים וברכוש המשותף ,מעל/מתחת לחניות - שלא מסומנים בתכניות מכר,

הערות

1. חצר משותפת ו/או רחבה מרוצפת (שבילים) החלוקה המוצגת בתכנית בין חצר משותפת ו/או רחבה מרוצפת אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה
2. שיוך ועוד שטחים ו/או מתקנים טכניים ומערכות לשימוש מגורים/מסחר/משרדים ו/או שטחים עם זכות מעבר המוצג בתכנית מכר אינו סופי ויקבע ע"פ הנחיות החברה והיועצים החברה שומרת הזכות לעריכת שינויים בעתיד.
3. בקומת המרתף והקרקע מתוכננים פירי אוורור במיקום ובגודל ע"פ הנחיות היועצים. יתכנו פתחי אוורור חשופים במלואם או חלקים ומאפשרים מעבר של מים, גשם ואור. החניות אשר ממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית. לדיירים לא תהיה טענה ו/או כלפי החברה.
4. מיקום מחסומי החשמל בחניות המגורים המוצג בתוכניות אינו סופי וייקבע לפי החלטת היועצים.

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

38. 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 שמסומנים 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 שצוינו לעיל.
39. "פתח חילוץ" - פתח המשמש לחילוץ מהקומה לכל הדיירים עפ"י הוראות כיבוי אש ואין לחסום אותו בסורג או לשנות חלון זה.
40. הצורך בהתקנת מכשיר סינון בממ"ד - עפ"י הוראות הג"א, יתכן שיצור הפרעה מקומית.כמו כן מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
41. עד לקבלת החנייה ייתכנו שינויים במיקום החניות, במספרן ובמידתן עקב אילוצי תכנון ודרישות העיריה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה. בחלק מהחניות בפיתוח ובחניונים ייתכן חלק חניה מוגבה על-ידי מדרכה או גינון לפי תכנית והנחיות יועצים.
42. בשטח החצרות הצמודות או בחניון עוברים קווי צנרת מים, ניקוז, ביוב, גז וכו' וכן מערכות נוספות לפי דרישות המתכננים והרשות. ממוקמות שוחות ביקורת של המערכות המשותפות, מיקום השוחות אינו סופי ויקבע ע"י היועצים. תינתן גישה לבדיקה/טיפול במערכות.
43. מיקום קולטי השמש בגג הבניין אינו סופי ויקבע סופית ע"י מתכנן האינסטלציה והאדריכל, כמצוין במפרט המכר.
44. כל המפלסים המצוינים בתכניות אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
45. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה לכיבוי אש בכל מקום שייידרש 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
46. גובה קירות פיתוח אינו סופי ויקבע על-פי הנחיות היועצים.
47. סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
48. סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.
49. פתחי איורור חניון- בפיתוח מתוכננים פתחי אוויור במיקום וגודל ע"פ הנחיות היועצים,פתחי האיורור חשופים ומאפשרים מעבר מים גשם ואור כמו כן החניות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית,לדיירים לא תיהיה טענה ותביעות כלפי החברה .
50. מרפסות השמש משופעות לצורכי ניקוז ובכפוף להנחיות היועצים
51. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוורור, 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 לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
52. פריט 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.
53. החברה תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
54. 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).
55. "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הרקיע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובכפוף לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לשמש.
56. איטום מרתף - הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות וועד הבית, ולנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המתחייבת לשמירה על איטום המרתף, ו/או להימנע מכל פעולה שיש בה כדי סיכון לאיטום המרתף, כפי שפורט לעיל, לרבות אך לא רק, אי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינון חרקים.
57. שינוי בחלקי בניין - מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן לא מסומנים בתוכניות נתיבי מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי הנעשה ע"י הקונה לאחר קבלת החזקה(הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
58. נסיעה ברכבים כבדים - על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
59. מערכת שלד הבנין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. <u>לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.</u>
60. 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.
61. 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 ויועצי 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.
62. 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 לאטום צידם החיצוני של הקירות (יציקת הקירות נעשית כנגד יסודות המוחדרים טרם חפירת המרתף).
63. בפיתוח אזור מגונן (חצר)ו/או רחבה מרוצפת (שבילים),יתכנו שינויים בחלוקה המוצגת בתכנית בין אזורי מגונן ו/או רחבה מרוצפת,החלוקה אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה
64. *בחניונים יתכנו שיפועים במסעות ובחניות בהתאם לתכנית מאושרת ובהנחיות היועצים*
65. 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.
66. חלק משטחי חצרות המשותפת מתוכננת על תקרת בטון בכפוף לתכנון / הנחיות היועצים והיתר הבנייה
67. 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. <u>תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.</u>
68. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.
69. כל הזכויות על תכניות אלה שייכות לאדריכל.

אביסרור משה ובניו
בונים מאהבה

אביסרור
בבאר יעקב
מקרא והנחיות כלליות

מיקום האביזרים השונים אינו סופי וייקבע עפ"י הנחיות היועצים, השרטוט לצורך המחשה בלבד

- כניסה לדירה
- רחבה מרוצפת \ מרפסת שמש
- שטח חניה למגורים הממוקם בחניונים התת קרקעיים ומזוהה במספר חניה
- שטח חניה לתעסוקה ו/או מסחר לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה
- שטח משותף מגורים
- שטח משותף תעסוקה
- שטח משותף מסחר
- שטח משותף מסחר ותעסוקה לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה
- שטח משותף מגורים, מסחר, תעסוקה לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה
- שטח משותף למסחר ותעסוקה עם זכות מעבר לדיירים ולכלל הציבור
- הנמכת תקרה- באם יבוצע, עפ"י הנחיות יועצים ושיקול דעת החברה
- סינר גבס יבוצע בכפוף להנחיות היועצים ושיקול דעת החברה
- מיקום מוצע למתלה כביסה
- מיקום הדוד במסתור כביסה/ בגג/ בארון מערכות מיקום לא סופי ועפ"י הנחיות היועץ
- וונטה: מיקום לא סופי ועפ"י הנחיות היועץ
- קולטן / צמ"ג / ציגור אויר
- ארון חשמל דירתי
- סף כניסה מוגבה/מונמך
- ציגור אויר בממ"ד
- ציגור אויר בממ"ד
- מערכת סינון אוויר בממ"ד
- הכנה למזגן מיני מרכזי ו/או יתכן הכנה למזגן משרדים ומסחר
- כיריים-משורטט לצורך המחשה בלבד
- מקרר-משורטט לצורך המחשה בלבד
- מיקום הכנה למדיח משורטט לצורך המחשה בלבד
- מכונת כביסה\ מייבש משורטט לצורך המחשה בלבד
- הכנה למעבה מזגן
- מיקום גלגלון כיבוי אש לפי הנחיות יועצים

Miloslavsky
ARCHITECTS