



בונים מאהבה

אביסרור בבאר יעקב

מקרא והנחיות כלליות

מיקום האביזרים השונים אינו סופי וייקבע עפי הנחיות היועצים, השרטוט לצורך המחשה ברלבד

▲ כניסה לדירה	
 - שטח מרפסת שמש \ חצר מרוצפת	
 - שטח חניה למגורים הממוקם בחניונים התת קרקעיים ומזוזה במספר חניה	
 - שטח חניה לתעסקה ו/או מסחר לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה	
 - שטח משותף מגורים	
 - שטח משותף תעסקה	
 - שטח משותף מסחר	
 - שטח משותף מסחר ותעסקה לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה	
 - שטח משותף מגורים, מסחר, תעסקה לפי הנחיות יועצים והחלטת החברה	
 - שטח משותף למסחר ותעסקה עם זכות מעבר נדיירים ולכלכלי הציבור	
 - הנמכת תקרה- באם יבוצע, עפי הנחיות יועצים ושיקול דעת החברה	
 - סיגר גבס יבוצע בכפוף להנחיות החברה ושיקול דעת החברה	
 - מיקום מוצע למחלה כביסה	

- מיקום הודוד במסחור כביסה/ גג/ בארון מערכות מיקום לא סופי ועפי הנחיות היועץ

- ונטה: מיקום לא סופי ועפי הנחיות היועץ

- קורטן / צמא

- ארון שמשל דירתי

- סף כניסה מוגבה/מונמך

- צינור אוויר בממ"ד

- צינור אוויר בממ"ד

- מערכת סינון אוויר בממ"ד

- הכנה למזאג מיני מרכזי ו/או יתכן הכנה למזאג משרדים ומסחר

- כיריים-משרטט לצורך המחשה ברלבד

- מקרר-משרטט לצורך המחשה ברלבד

- מיקום הכנה למדיח משרטט לצורך המחשה ברלבד

- מכונת כביסה\ מייבש משרטט לצורך המחשה ברלבד

- הכנה למעבה מזאג

- מיקום גלגלון כיבוי אש לפי הנחיות יועצים

פרוייקט אביסרור בבאר יעקב

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 הגליות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
- תיכנתה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משניונים, הנובעים מאליוצי 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.
- 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 סטייה בשיעור של עד 5%).
- לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשולב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר,תנור,מזגן וכו') יחוינו לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבנייה בפועל ולאחר גמר החיפויים, אין לבצע הזמנות 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 אינסטלציה, חשמל, תקשורת ומזוג אוויר 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 עקרניו בתוכניות להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכד') משרטט 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, למתלים, לאווורר חדרי שירותים,רחצה,אמבטיה ומיזוג אוויר, צנרת סולרית, בגודל במקום ובאופן יכול החלטה, ולדרישות היועצים.(כגון בדירה , מחסנים , שטחים משותפים ולפי הנחיות היועצים)
- קבועות התברואה (ברזים, כירים, אסלות, אמבטיות, וכו') ו/או ארונות מטבח ו/או רחצה ומחלק המים המופיעים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למדייתיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט המכר בלבד.
- יתכן וברצפות מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
- מיקומם של ההכנות למגנים וזוד המים החמים אינו סופי ויקבע על-פי הנחיות היועצים והחלטת החברה.
- במרחב המונן הדירתי יותקן ציפוי ביחודי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף, הציפוי יודרש יופחת מהמידות בתכנית..
- מפלסי הרצפות בחדרי שרות, חדרי אמבטיה ומקלחות יתכן ויונמכו בכ- 1 ס"מ מפלס הריצוף בדירה. מפלס הרצפות בחדרי מ"מ 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 החוק.
- 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 שמשומנים בתוכניות כיווני הפתיחה ומספר הכנפיים של דלתות/חלונות, הדבר אינו מחייב ויקבע סופית לפי תכנית הביצוע של האדריכל.
- הנמכות תקרה (גבס) יעשו על-ידי הדייר ועל חשבונו, או ע"י החברה, לפי החלטה והנחיית היועצים .
- יבוצע קרניז/סינר גבס לצנרת מתזים (ספרינקלרים / צינורות אירור) בכפוף להנחיות היועצים ושיקול דעת החברה במיקום לפי החלטת החברה כגון , בחדרי מגורים ובמטבח ועוד ... לפי תכניות ליבועו ובכפוף לאילוצים-באם יהיו.
- בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה ויתקנו מערכות כגון תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאווורר 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 בתכנית המכר, לא מחייב לפי שיקול דעת החברה בלבד
- מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפי" קביעת האדריכל בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים
- בכפוף לדרישת כיבוי אש יוצב בדירה גלאי עשן ומטף כיבוי, מיקום לפי תכניות כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
- בגג יתכן ויתוקנו המתקנים כגון קולטי שמש,אנטנה טלוויזיה,מאגר מים,משאבות,מפוחים,מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, וימועד שאת אלת הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות המשרות השונות,ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.המתקנים המשותפים לכל הדירות באחזקת כל הדיירים בבנין.
- 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 ויקבעו 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, חצרות, שבילים, גגות וכו' יתכן שיבוצעו באיפוע 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. כמו כן מתוכננות חניות למסחר ומשרדים שיוצמדו ו/או אחר ע"פ החלטת החברה.
- אווורר המחסנים יבוצע לפי הצורך על-פי הנחיות אוורור של כיבוי אש ויועץ החברה.
- מותר 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 טכניים וחדרי מכונות שבשטחים 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 ויהיו)ו/או קירות פיתוח של הפרוייקט ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה בתיאום עם הרשויות ובכפוף לאילוצים הנדסיים.
- 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

- חצר משותפת ו/או רחבה מרוצפת (שבילים) החלוקה המוצגת בתכנית בין חצר משותפת ו/או רחבה מרוצפת אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה
- שיוך ייעוד 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.
- בקומת המרתף והקרקע מתוכננים פירי אוורור במיקום ובגודל ע"פ הנחיות היועצים. יתכנו פתחי אוורור חשופים במלואם או חדקים ומאפשרים מעבר של מים, גשם ואור, החניות אשר ממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית. לדיירים לא תהיה טענה ו/או כלפי החברה.
- 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 שציננו 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 שמוסמים אינם סופיים. לרכוש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

39. "פתח חילוף" - פתח המשמש לחילוף מהקומה לכל הדיירים עפ"י הוראות כיבוי אש ואין לחסום אותו בסוגר 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, במספורן ובמידתן עקב אילוצי תכנון ודרישות העיריה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה. בחלק מהחניות בפיתוח ובחניונים ייתכן חלק חניה מוגבה על-ידי מדרכה או גינזן לפי תכנית והנחיות יועצים.

42.בשטח החצרות המצודות 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 שיידרש לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש. מיקום המתזים יכול להיות בכל מקום לאורך תוואי הצנרת יבוצע 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 איורר חניון- בפיתוח מתוכננים פתחי אווור במיקום וגודל עד 9"פ הנחיות היועצים,פתחי האיורור חשופים ומאפשרים מעבר מים גשם ואור כמו כן הנחיות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית,לדיירים לא תהיה טענה ובתביעות 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. ואווורר, 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.

52. פרטי 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 בשלמות או בחלקה, אשר מידת חשיפתה לשמש ו/או לאור הקריע כפוף למיקומה בבניין יחסית לשושנת הרוחות ובסופה לבנייה פיזית כלשהי הן בתחום הקרקע והן מחוצה לה שיש בה כדי להשפיע על חשיפת המרפסת לישמש.

56. איטום מרתף - הקונה מתחייב לפעול בעצמו ו/או באמצעות ועוד 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 חודריים וביצוע ריסוס תקופתי למניעת קינזן 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 בארחי' "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. **לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.**

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 עפי" 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.

62. למען הטר 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 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

64. *בחניונים יתכנו שיפועים במסעות ובחניות בהתאם לתכנית מאושרת ובהנחיות היועצים*

65. גובה מעקות/קירות הפרדה בין מרפסות ו/או מרפסות לגגות ו/או בכלל 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. **תכניות המכירה לא יחייבו את החברה.**

68. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.

69. כל הזכויות על תכניות אלה שייכות לאדריכל.