



# אביסרור

## עיר היין אשקלון

### מגרשים: 6,7

<b>נספח מכר 1</b>
<b>מקרא</b>
<b>מיקום האבירים השונים אינו סופי ויקבע עפ"י הנחיות היועצים, ושורטם לצורך המחשה בלבד</b>
<b>שטח משותף</b>
<b>שטח מרוצף / מרפסת שמש</b>
<b>חצר משותפת</b>
<b>כניסה לבניין/דירה</b>
<b>סף כניסה מונבה/מונך</b>
<b>צינור כניסה/צינור אוויר בממ"ד</b>
<b>מע" סיון אוויר מחד</b>
<b>קולטן / צמ"ג</b>
<b>ארון חשמל דירתי</b>
<b>מעבה</b> <b>הכנה למענה מזגן</b>
<b>הכנה למזגן מיני מרכזי</b>
<b>נוטה</b> <b>מיקום לא סופי ועפ"י הנחיות היועץ</b>
<b>מתקן תליית כביסה</b>
<b>רוד</b> <b>מיקום לא סופי ועפ"י הנחיות היועץ</b>
<b>מכונת כביסה / מייבש</b> <b>משורטם לצורך המחשה בלבד</b>
<b>מקרר</b> <b>משורטם לצורך המחשה בלבד</b>
<b>כיריים</b> <b>משורטם לצורך המחשה בלבד</b>
<b>סיון גבס / הנמכת תקרה</b> <b>באם יבוצע ע"פ הנחיות היועצים ושקול דעת החברה</b>
<b>גלגולן כיבוי אש</b> <b>מיקום ע"פ הנחיות היועצים</b>
<b>מחלק מים</b>

**יתכנו שינויים והתאמות ככל שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות המחכמים והיועצים השונים .**

**בחינתו הבניין מתוכננת קורות/אלמנטים/עמודים דקורטיביים בנימוח/חיפוי. תכנון ומיקום בכפוף וע"פ הנחיות היועצים והיתר הבנייה**

**THO**  
 1111 OMAN ARCHITECTS  
 רחוב גוריון 1 בני ברק מיקוד 51021  
 073 2222222 :טלפקס 073 2222227 :טלפון

תאריך: 15-06-2022 עד כוון: 03

קובץ

2022-06-14-PLANS-ALL.dwg

## פרויקט אביסרור בעיר היין אשקלון מגרשים 6,7

### 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 הגלוליות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
- תיכונה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוץ 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 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 המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר, תנור, מזגן וכו') וחיוני לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבנייה בפועל ולאחר גמר החיפויים, אין לבלע 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 ומזגן אוויר וכן עמודים וקורות אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוץ תכנון וביצוע. מיקום לוח החשמל ככל שמוצג בתכנית אינו סופי ויקבע על-ידי הנחיות היועצים.
- בכל עבודות החשמל, התקשורת ומיזוג האוויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לקופסא, צנרת וחוט משיכה בלבד.
- מיקום עקרונות בתוכניות להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכד') משורטם לצורך המחשה בלבד ואינם מסופקים על-ידי החברה. המיקום, הצורה והגודל אינם מחייבים.
- סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבע בהתאם למצוין במפרט המכר.
- החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גליה, למתלים, לאורזור חדרי שירותים, רחצה, אמבטיה ומיזוג אוויר, צנרת סולרית, בגודל במקום ובאופן לפי החלטתה, ולדרישות היועצים.(כגון בדירה . מחסנים , שטחים משותפים ולפי הנחיות היועצים )
- קבועות התברואה (כרזים, כיריים, 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.
- יתכן וברצפות מרפסת דירות וגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
- מיקומם של ההכנות למזגנים 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 וימונכו בכ- 1 ס"מ ממפלס הריצוף בדירה. מפלס הרצפות בחדרי מ"מ יוגבה בכ- 2-3 ס"מ מפני הריצוף בדירה. פני הריצוף במחסנים שמחוץ לדירות יתכן ויוגבה בכ- 1-2 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 שמסומנים 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 חשבונם, או ע"י החברה, לפי החלטתה והנחיות היועצים .
- יבוצע קריני/סינר גבס לצנרת מתזים (ספרינקלרים / צינורות איורור) בכפוף להנחיות היועצים ושקול דעת החברה במיקום לפי החלטת החברה כגון , בחדרי מגורים ובמטבח ועוד ... לפי תכניות לביצוע ובכפוף לאילוץ-באם יהיו.
- בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה ויתקנו מערכות כגון תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאורזור מכני, מתזים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר, לא מחייב לפי שקול 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 תכניות כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
- בגג יתכן ויתקנו המתקנים כגון קולטי שמש, אנטנה טלוויזיה, מאגר מים, משאבות, מפוחים, מערכות מיזוג אוויר 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.
- גבולות מגרש ושטחו, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו ייקבעו סופית על-פי מפה לצורכי רישום 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 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 אילוץ תכנון שונים-באם יהיו.
- כל התניות יוצאות מן הרכוש המשותף ויוצמדו לדירות ו/או אחר, לפי החלטת החברה.
- אורזור המחסנים יבוצע לפי הצורך על-פי הנחיות אורזור של כיבוי אש ויועץ החברה.
- כמותם ומיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז וקולטי ביוב ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות גם אם אינם מסומנים בתכנית מכר, יקבעו על-פי קביעת המתכננים, תירשם זיקת הנאה לטובת המערכות המשותפות העוברות בשטחים פרטיים
- יתכנו שינויים בחללים סטניים וחדרי מכונות שבשטחים הציבוריים עקב אילוץ 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 ואילוץ התכנון.
- מיקום סופי של הגומחות (ארונות חשמל, תקשורת, צנרת מים, אשפה, גז וכו') אשר מחוץ לדירה ו/או בקירות פיתוח של דירות הגן (במידה יהיו) ו/או מיקום פיתוח של הפרויקט ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה בתיאום עם הרשויות ובכפוף לאילוץ-הנדסיים.
- לא מסומנים בתכניות כל העמודים, הקורות, הצנרת, הגומחות, שוחות, הבליטות וכיו"ב שיבוצעו בפועל. בתקרה ובקירות ייתכן העברת צנרת גליה אבנית ו/או אופקית בגבהים שונים של צנרת/תעלות למערכות שונות (כגון: ביוב, אורזור, 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 שקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות. למחסנים הפרטיים תידרש גישה לצורך טיפול במעברי צנרת שצוינו לעיל.
- בתוכניות המכר, בחלקם ו/או בשלמותם, פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הוקנטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גליים ו/או מכוסים) וכד' ככל שמסומנים אינם סופיים. לרכוש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זהה.

- כל האמור לעיל לפי שקול דעת החברה ודרישות היועצים והרשויות. למחסנים הפרטיים ולחניות פרטיות תידרש גישה לצורך טיפול במעברי צנרת שצוינו לעיל.
39. "פתח חילוף" - פתח המשמש לחילוף 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 אורזור ו/או צינורות סוג ו/או מתקן סינון אוויר בממ"דים מיקומם יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף (שיטי מיקום ביחס למוצג בתכנית) .
41. עד לקבלת החניה ייתכנו שינויים במיקום החניות, במספורן ובמידותן עקב אילוץ תכנון ודרישות העיריה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה. בחלק מהחניות בפיתוח ובחניונים ייתכן חלק חניה מוגבה על-ידי מדרכה או גיבון לפי תכנית והנחיות יועצים.
42. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גליה לכיבוי אש בכל מקום שידרש לפי הנחיות היועצים ובכפוף לאילוץ-הנדסיים.
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 לאילוץ-הנדסיים.
45. בכל מקום לאורך תוואי הצנרת ויבוצע לפי הנחיות היועצים וכיבוי אש. בכל מקרה, מיקום הצנרת והמתזים אינו סופי ויתכנו שינויים עקב הנחיות היועצים ואילוץ 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 וכולל שצוין במפרט המכר.
49. פתחי איורזור הבניין- בפיתוח מתוכננים פתחי איורזור במיקום וגודל ע"פ הנחיות היועצים, פתחי האיורזור חשופים ומאפשרים מעבר מים גשם ואור כמו כן החניות הממוקמות מתחת לפתחים מקורות חלקית, לדיירים לא תהיה טענה ותביעות כלפי החברה .
50. מרפסות השמש משופעות לצורכי ניקוז ובכפוף להנחיות היועצים
51. תיתכן העברה גליה אבנית 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. ואורזור, 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 לחסוץ/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. כאדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מיכלי 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 ועד הבית, ולקוטט 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 בארזי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
59. מערכת שלד הבניין (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 מקומית.
60. אין החברה אחריות 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 בתיאור חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות. מספורן ומיקומן יקבעו עפ"י החלטת מתכנני יועצי הפרויקט.
62. 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 המשמע 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.
63. 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).
64. כפיתוח אזור מגוון (חצר) ו/או רחבה מרוצפת (שבילים), יתכנו שינויים בחלוקה המוצגת בתכנית בין אזורי מגוון ו/או רחבה מרוצפת, החולקה אינה סופית ותקבע ע"י היועצים והחברה
65. בחניונים יתכנו שיפועים במסעות ובחניות בהתאם לתכנית מאושרת ובהנחיות היועצים
66. גובה מעקות/קירות הפרדה בין מרפסות ו/או מרפסות לגגות ו/או בכלל באם יוצגו בתכנית אינם סופיים ונתונים לשינוי לפי הנחיות היועצים בכפוף לאילוץ-הנדסיים והיתר הבנייה.
67. חלק משטחי חצרות המשותפת מתוכננת על תקרת בטון בכפוף לתכנון / הנחיות היועצים והיתר הבנייה
68. 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.**
69. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.

כל הזכויות על תכנית אלה שייכות לאדריכל.