

# קריית ים - אפי נתיב



## קבוצת נתיב

יזמות ופיתוח נדל"ן

<b>מס' גליון</b>	<b>מס' פרויקט</b>	<b>תאריך</b>
M-1	04-312	18.05.22
<b>מהדורה</b>	<b>קנ"מ</b>	
11		
<b>חלקה</b>		
101,100		
<b>מגרש</b>		
10421,10424		
<b>גוש</b>		
10421,10424		
<b>מס' בניין</b>		
מקרא מכר		
<b>מס' דירה</b>		

## ראה מקרא והערות כלליות בגליון 1

- יתכנו שינויים והתאמות ככל שידרשו, ע"י הרשויות המוסמכות, המתכננים והיועצים השונים. המפלים הרשומים במרפסות ובחצרות הפרטיות אינם חייבים ועשויים להשתנות. תכנון המטבחים הינו סכמתי, התכנון הסופי מתוכנן ע"י חברת מטבחים. מיקום ניקוזי המזגנים עשוי להשתנות. מיקומם הסופי של המתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים ולא בהכרח יסומנו בתכניות המכר.

### הערות כלליות:

### לבניין/רוכש המשותף

- התכניות אינן סופיות ולכן ייתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות והיועצים הטכניים בתכניות הביצוע הסופיות.
- פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
- גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שאושר לרישום.
- גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
- תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אורור, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעל/מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.
- בחצרות פרטיות יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבנין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפיכת מרזבים, חשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסמנו כולם/חלקם, וזיתקנו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.
- בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או לדירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.
- פני הריצוף במחסנים יתכן ויוגבהו בכ-1 ס"מ מהמעברים.
- סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
- סימון הרבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.
- ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שפופי ניקוז פני הקרקע בחצרות הפרטיות להרחקת המים משולי הבניין הינה באחריות הרוכש. בקירות התמך של המגרשים מתוכננים פתחי ניקוז וחל על הרוכש איסור לבטלם.

### בדירה

- המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים).
- המידות הגלויים (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 ההנדסיות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
- לפי צו מרכז 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%).
- עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אויר ומערכות לאורור 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.
- מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
- בחלון המשמש כ"פתח חילוף" אין לקבוע סורג קבוע.
- מיקום צינורות אורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
- מיקומם הסופי של ההנמכות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
- מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או תקרה ו/או בקירות ו/או ליד
- הקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכניות המכר, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת גישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.
- קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
- ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה ארונות, שולחן פינת אוכל, ספות וכו'), משרטטים לצורך המחשה בלבד. וכהצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.
- 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.
- לפני הזמנת ריהוט, המשתלב בחדרים ובבניה, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח, ארונות רחצה וכו'), יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל, ולאחר גמר החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
- יתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
- ביציאה למרפסות הפתוחות-אפשר שיהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
- פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
- פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
- פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
- סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות ייקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
- כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המוצגים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
- במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.**
- מתאר המטבח אינו סופי, תכנית המטבח תמסר בנפרד ע"י ספק המטבחים
- סימון מתזים, ספרינקלרים וכו' ברוכש המשותף והפרטי עלול להשתנות או להתבטל.
- סימון פתחי הניקוז בחדרי הרחצה עלול להשתנות.

מקרא				
צינור אורור מכאני		גיבון פרטי		אזור מרוצף משותף
סולם		גיבון משותף		
מערכת סולרית		קורה מעל		משטח מרוצף/מרפסת כיוון הריצוף סכמתי בלבד
ספרינקלרים		ניקוז מרפסת/נג משופעת לניקוז מיקום הנקז לא מחייב		מרפסת לא מקורה
מתקן לתלית כביסה		מיקום מוצע למקרר		אזור מקורה ע"י קומה או מרפסת מעל
מיקום מוצע למזגן עלילי		מערכת סינון אויר בממ"ד		קיר/ עמוד בטון
מיקום מוצע ליח' עיבוי		מיקום מוצע לכיריים/ תנור אפיה		קיר בנוי בלוק/ לוח גבס
כניסה לדירה		מיקום מוצע למכונת כביסה ו/או מייבש		שטח משותף מגורים
ברז גן		תא מקלחת ריצוף משופע לניקוז		שרוול למייבש כביסה
נקודת גז במרפסת				
מעקה/מאחז יד		מחלקי מים (יותרן רק במקרה של צנרת פקסגול)		צינור אנכי + כיסוי
חלון שחרור עשן בהנמכת תקרה		שוחות ביוב/ניקוז		צינור אנכי בלי כיסוי
צינור אוויר בממ"ד		גלגלון		לוח חשמל דירתי
אסלת מונבלוק		מילוי אדמה		דוד מים
פתח לשחרור עשן		שינוי במפלס		מיקום מחייב ליחידת עיבוי (הכנות בלבד)
אבן שפה מונמכת		יציאה למרפסת		הנמכת תקרה לוונטה או מיזוג הנמכות למיזוג יבוצעו רק אם סוכם בין החברה לרוכש, במידה ולא הנמסת אילו לא יבוצעו
				סימון דירה שכנה כל המוצג בסימון אינו שייך להסכם שבין החברה לרוכש