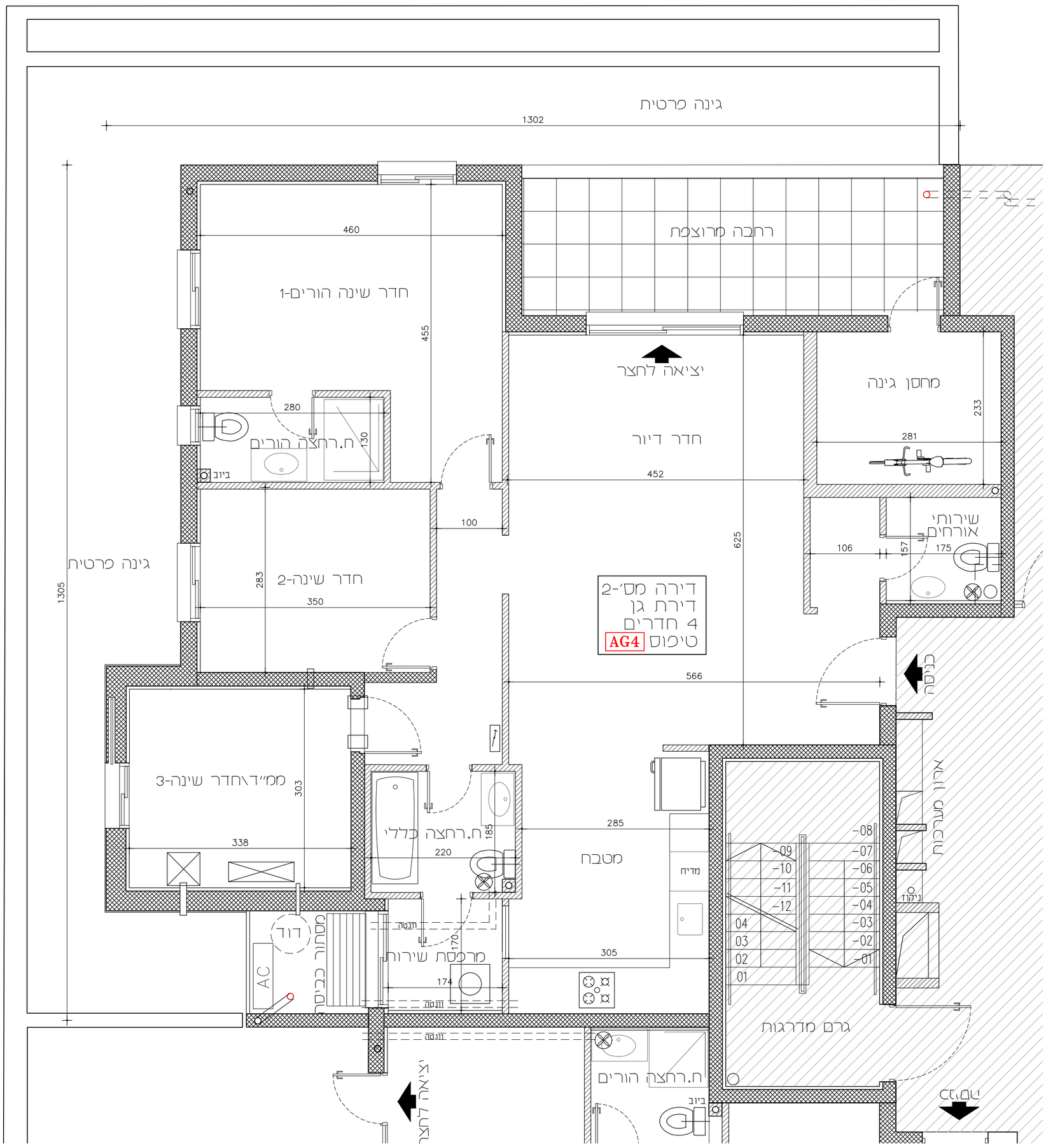
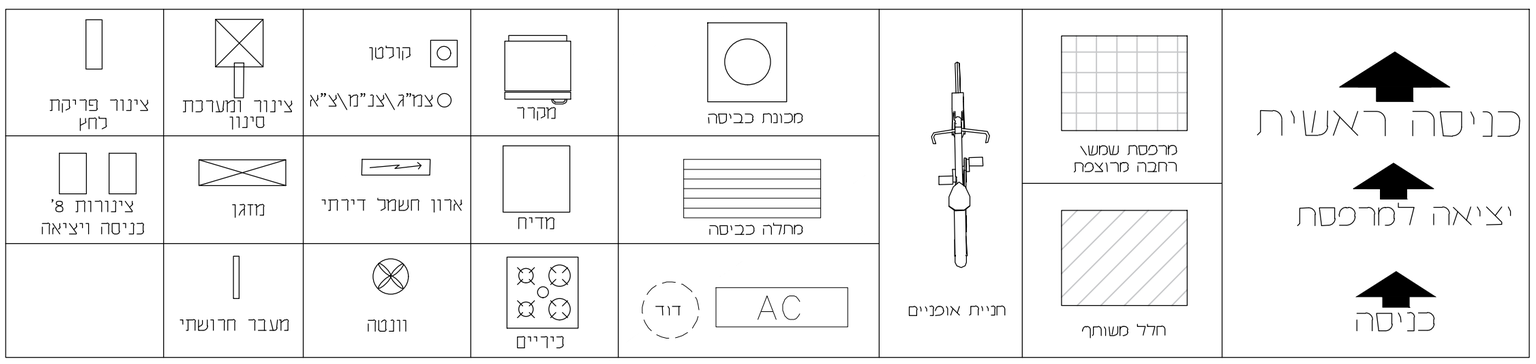



## מקרא:




**הערות כלליות:**

**לבניין/רכוש המשותף:**

1. התוכניות אינן סופיות ולכן יתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות והיועצים הטכנים בתוכניות הביצוע הסופיות.

2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה, מתקני הגז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, יקבע סופית בתשריט שיאושר לרישום.

4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים ויקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.

5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוורור, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעל/מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.

6. בחצרות פרטיות יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבניין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפיכת מרזבים, חשמל, גז, מים וכו'. שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסומנו כולם/חלקם ויותקנו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.

7. בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.

8. פני הריצוף במחסנים יתכן ויובהו בכ-1 ס"מ מהמעברים.

9. סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.

10. סימון רחבהות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.

11. ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות הפרטיות להחזקת המים משולי הבניין הינה באחריות הרוכש. בקירות של המגרשים מתוכננים פתחי ניקוז וחל על הרוכש איסור לבטלם.

**בדירה:**

1. המידות המתוארות בתוכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הנקיות (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 הטכנים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו'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. עקב המיקום המיועד של המזגנים, תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאוורור סנני, מתזים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.

5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתוכניות כל שהן, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות תקרה נוספות מעבר למסומן בתוכניות.

בדירה יבוצעו הנמכות תקרה וקרכזים למערכת מתזים (ספרינקלרים), אשר אינן מסומנות בתוכניות המכר ומיקומם ייקבע לפי הוראות דרישות כיבוי אש והרשויות.

6. בחלון המשמש כ"פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.

7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"ד ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.

8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.

9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, בתצפה ו/או תקרה ו/או בקירות ו/או בצמוד לקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכניות המכר, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.

תרשים זיקת גישה למערכות משותפות השברות בשטחים פרטיים.

10. קבועות הסניטציה (כיורים, כיורים, אסלות, אמבטים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינם להמחשה בלבד.

אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט המכר.

11. 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'), משורטטים לצורך המחשה בלבד. והתצוגה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.

12. בתוכניות המכר, בחלקם או בשלמותם, פרטי בליסות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקוסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכו' ככל שמסומנים אינם סופיים. לחוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.

13. לפני הזמנת ריהוט, המשתלב בחדרים ובבניה, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח, אחסנת רחצה וכו'), יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבנה בפועל, ולאחר גמר החיפויים. אין לבצע הזמנה לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.

14. ייתכנו שינויים בפתחים, במודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.

15. בציאה למרפסות הפתוחות- אפשר שיהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.

16. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.

17. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.

18. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.

19. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.

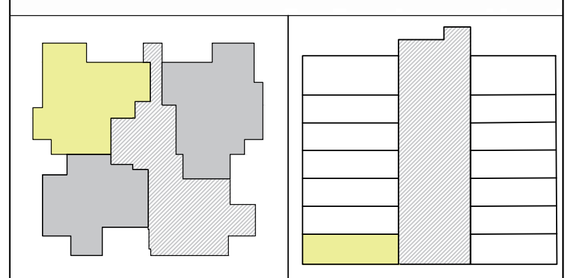
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המופיעים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי המחיות יועץ אלומיניום.

**21. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר- יקבע מפרט המכר.**

חתימת המוכר: _____

חתימת הקונה: _____

פרץ לוזון בנין ופיתוח בע"מ
גבירת בנייה מבית טוב




שם הפרוייקט: פסגת רמות באר שבע

מגרש מס': 135A | מס' דירה: 2

בניין מס': 1 | מס' חדרים: 4

קומה: קרקע | טיפוס דירה: AG4

קנ"מ: 1:50 | תאריך: 06/07/2026

אדריכלות | תב"ע | נגישות

N