

- הערות כלליות:

לבניין/רכוש המשותף:

1. התוכנית אינן סופיות ולכן ייתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות והיעוצים הטכניים בתכנית הביצוע הסופית.

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 הגנה ככל שיהיו, יקבעו סופית בתשריט שיאושר לרשום.

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

5. ייתכן העברה גלויה, אכזית ו/או אופקית ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוויר, ניקוז, בטחים פרטיים, ובטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעלמתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכנית המכר.

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

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

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

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

10. סימון רחבה/ות מרוצפות בטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וכולו שצוין במפרט המכר.

11. ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע, בחצרות הפרטיות להרחקת המים משולי הבניין הינה באחריות הרכש. בקירות של המגרשים מתוכננים פתחי ניקוז וחל' על הרכש אסור לבטלם.

בדירה:

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקרי בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פמלים), המידות הגוליות (נטו) של החללים- מתקבלות ע"י הסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הוצרך.

2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים הטבעיים מאלוץ' התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת, או כתוצאה מתאיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים, 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 מתאיור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים בלמעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%.

4. עקב המיקום המיעוד של המצגים, תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאוורור טכני, מתזים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר.

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

6. בדירה יבוצעו הנמכות תקרה והקריזים למערכת מתזים (ספרינקלרים), אשר אינן מסומנות בתוכנית המכר ומיקומם ייקבע לפי הראות דרישת כיבוי אש והרשויות.

6. בחלון המשמש כ"פתח חילוף" אין לקבוע סוגר קבוע.

7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממד"ם ומיקום הסתיון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיות פיקוד העורף.

8. מיקומם הסופי של ההנכות למצגים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.

9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטי ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או תקרה ו/או בקירות ו/או בצמוד לקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכנית המכר, יקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת גישה למערכות משותפות העונברות בטחים פרטיים.

10. קבועות הסנטיציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להתמשה בלבד.

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

11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוין במפרט במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים, מקרר, מדחי כלים, מכונת כביסה, ארונות, שולחן פנע אוכל, ספות וכו'), משורטטים לצורך המחשה בלבד. והכענה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהתנסקה.

12. בתוכנית המכר, בחלקם או בשלמותם, פרטי בליטות ו/או שקעים המונבים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקאסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכד' ככל שסומנוים אינם סופיים. לרשם לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.

13. לפני הזמנת ריהוט, המשולב 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 הזמנה לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.

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

15. בציאה למרפסת 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 הממד"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.

18. פני הריצוף בתוך חדרי/י הרחצה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.

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

20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כפפים המוצגים בתוכנית הינם להתמשה בלבד הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.

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

חתימת המוכר: _____

חתימת הקונה: _____

סכמה קומתית

חתך סכמטי

שם הפרוייקט: פסגת רמות באר שבע	
מגרש מס': 135A	מס' דירה: 9
בניין מס': 6	מס' חדרים: 4
קומה: 3	טיפוס דירה: F4
קנ"מ: 1:50	תאריך: 05/07/2026

מקרא:

								כניסה ראשית
צינור פריקת נחץ	צינור ומערכת סינון	צמ"ג, צנ"מ, צ"א	מקרר	מכונת כביסה		מרכסת שמשו רחבה מרוצפת		
צינורות 8'	כניסה וציאה	מזגן	מדחי	מחלה כביסה		חלל משוחף		
	מעבר חרושתי	וונטה	AC (דוד)	כיריים	תניית אופניים			כניסה