

תכניות מכר - מגרשים 321,223

פרוייקט – כרמי גת

נספח מכר 1 - הנחיות כלליות/הערות לדירה, לבניין/ים וכללי

1. המידות הממוצעות בתכנית הן מידות בריטיות, מקורי בריטניה /או/ מקורי אמריקני (מעל גובה פנימים).
2. המידות הגליוניות (סטו) של החללים-מגובלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
3. תוכנה נכונה של המידות הממוצעות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משגיאות, 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.
4. לפי צו מרכז דירות, הסטיית 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%).
5. לצורך הבנייה רהיט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר, תנור, מזגן וכו') וחיוני לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הזמנת הפועל ולאחר גמר החיפויים, אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
6. במקום כלים, במקום מידות חלונות, לדלתות וכו' המפורטים בתכנית זאת יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתכנית הביצוע.
7. מיקום בליטות, קורות, הנמכות תקרה ושקעים לצורך הסמנת מערכות אינסטלציה, חשמל, תקשורת ומזגן אוויר וכן עמודים וקורות אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוצי תכנון וביצוע. מיקום לוח החשמל ככל שמוצא בתכנית אינו סופי וייקבע על-ידי הנחיות היעוצים.
8. כפי שבדורות החשמל, התקליטות ומיזוג האוויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לקופסא, צנרת וחוט משיכה בלבד.
9. מיקום עקרונות בתוכניות להעמדת רהיט ו/או כלים (מקרר, כיריים, תנור, מכונת כביסה, מזגן וכו') משורטט לצורך המחשה בלבד ואינם מסופקים על-ידי החברה. המיקום, הצורה והגודל אינם מחייבים.
10. סיסמון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
11. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גליה, למתלים, לאוויר חדרים שירותים, רחצה, מאבטיה ומיזוג אוויר, צנרת סולרית, בגודל במקום ובאופן לפי החלטתה, ולדרישות היעוצים. (כגון בדירה, מחסנים, שטחים משותפים ולפי הנחיות היעוצים)
12. קבועות התברואה (ברזים, כיריים, אסלות, מקבניות, וכו') ו/או ארונות מטבח ו/או רחצה ומחלק המים המופיעים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למידותיהן, אלא לעקרון או צורתן, אלא לעקרון במפרט המכר בלבד.
13. יתכן ובוצעו מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
14. מיקומם של הכבונות למזגנים ודוד המים החמים אינו סופי וייקבע על-פי הנחיות היעוצים והחלטת החברה.
15. במרחב המוגן הדירתי יותקן ציפוי ביודי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף, הציפוי הנדרש יופחת מהמידות בתכנית..
16. מפלי הרצפות בחדרי שרות, חדרים מאבטיה ומקלחות/באבים (יהיו), יתכן ויובנו בכ- 1" ס"מ ממפלס הריצוף בדירה. מפלס הרצפות בחדרי "מד" יוגבה בכ- 2-3 ס"מ מפני הריצוף בדירה, פני הריצוף במחסנים שמחוץ לדירות יתכן ויובנה בכ- 1-2 ס"מ מהמעברים, פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ- 1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית, בהתאם לתכניות העבודה והלוראות החוק.
17. הביאיה למרפסות פתוחות - יתכן סף מוגבה למדרגה עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף המסומים או דירוג בריצוף. פני הריצוף במרפסות יכול ויהיה גבוה או נמוך מפני ריצוף בדירה.
18. ככל שסומנים בתוכנית כינוי הפתיחה ומספר הכפניים של דלתות/חלונות, הדבר אינו מחייב וייקבע סופית לפי תכנית הביצוע של האדריכל.
19. הנמכות תקרה (גבס) ו/או קרינז גבס יעשו על-ידי הדייר ועל חשבונו, על-ידי החברה, לפי החלטתה והנחיית היעוצים.
20. באם יהיו בתכנון, יבוצע קרינז/סירג גבס לצנרת מתלים (ספרינקלרים / צינורות אירור) בכפוף להנחיות היעוצים ושיקול דעת החברה במקום לפי החלטת החברה כגון, בחדרי מגורים ובמטבח וועוד ... לפי תכניות לביצוע ובכפוף לאילוצים-באם יהיו.
21. בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים במידה יותקנו מערכות מיזוג אוויר ומערכות לאוור מרכזי, מתלים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר, לא מחייב לפי שיקול דעת החברה בלבד
22. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל בשטחים המשותפים ו/או הפרטיים
23. בכפוף לדרישת כיבוי אש יוצב בדירה גלאי עשן ומתקן כיבוי, מיקום לפי תכנית כיבוי אש והחלטת החברה ו/או לפי הנחיות כיבוי אש.
24. באם יתכן ויוקמו המתקנים כגון קולטי שמש, אנטנה טלוויזיה, מאגר מים, משאבות, מפוחים, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע על-ידי החברה, ויועמד לשרת את הבניין, ו/או ארונות חשמל, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. המתקנים המשותפים לכל הדירות באחזקת כל הדיירים בבניין.
25. גבולות מגרש ושטחו, מעבריים וזיקות הגנה ככל שיהיו ייקבעו סופית על-פי מפה לאצרי רשום ברשויות.
26. גבולות המגרש והפיתוח הן החלקים המשותפים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
27. 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 המספלים באחזקתם.
28. מרפסות מרופצות, משטחי ריצוף חיצוניים, חצרות, שבילים, גגות וכו' יתכן שיבוצעו בשיפוע לצרכי ניקוז. השיפועים המוצגים בתכנית מכר אינם סופיים ויבוצעו על-פי תכנית הביצוע.
29. חדר טרפו באם מוקם במגרש, ירשם על-שם חברת החשמל. גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
30. יתכנו שינויים במקום המתלים (ספרינקלרים) עקב אילוצי תכנון שונים-באם יהיו.
31. כל הנחיות יוצאות מן הרושם המשותף ויועמדו לדירות ו/או אחר, לפי החלטת החברה.
32. אוורור המחסנים יבוצע לפי הצורך על-פי הנחיות אוורור של כיבוי אש ויועץ החברה.
33. מוסמכים ומקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז וקולטני ביוב ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות גם אם אינם מוסמכים בתכניתיו טכניים, יקבעו על-פי קביעת המוסמכים, תירשם זיקת הגנה לטובת המערכות המשותפות העוברות בשטחים פרטיים
34. יתכנו שינויים בחללים טכניים וחדרי מכונות בשטחיהם הציבוריים עקב אילוצי תכנון וביצוע.
35. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
36. פיתוח המגרש, מיקום החניות ומחסנים ומידותיהם (להבדיל מגודלם), חדרים, אשפה, מתקני גז וחשמל, ייקבעו סופית על-ידי אדריכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואילוצי התכנון.
37. מיקום סופי של הגומחות (לרבות חשמל, תקשורת, צנרת מים, אשפה, גז וכו') אשר מחוץ לדירה ו/או בקירות פיתוח של דירות הגן (במידה ויהיו)/ואו קירות פיתוח של הפרויקט ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה בתיאום עם הרשויות. בכפוף לאילוצים הנדסיים.
38. לא מוסמכים בתכנית כל העמודים, הקורות, הצנרת, הגומחות, שוחות, הבליטות וכיו"ב שיבוצעו בפועל. בתקרה ובקירות יתכן העברת צנרת גליה אכזית ו/או אופקית בבניהם 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 מוסמכים בתכנית מכר, ייתכנו שינויים במידות ובגודל העמודים המוצגים בתכנית בהתאם לאילוצי התכנון,