

צמרות הרובע

לגור בלב הרובע הבינלאומי החדש

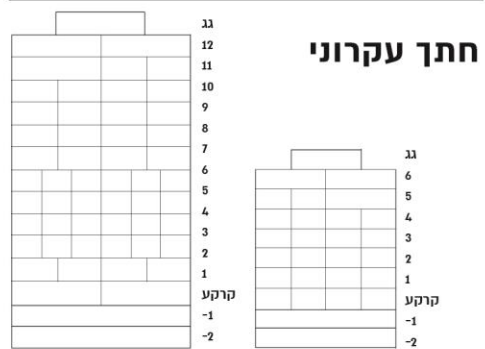
חוברת תכניות מכר בניין A

מגרש מס': 316

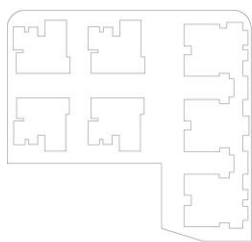
דירות: 1,2,8,14,20,26,28,31,32

41,45,49,50,51

תאריך עידכון: 27.8.24



סכמת העמדה



הערות

1. התכנית מותנת בקבלת היתר בניה.
2. יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות.
3. האילוצים הטכניים והחלטות החברה.
4. הערות ומקרא לתכנית מופיעות בגליון מס. 1.
4. גליון מספר 1 הינו חלק בלתי נפרד מגליון זה.

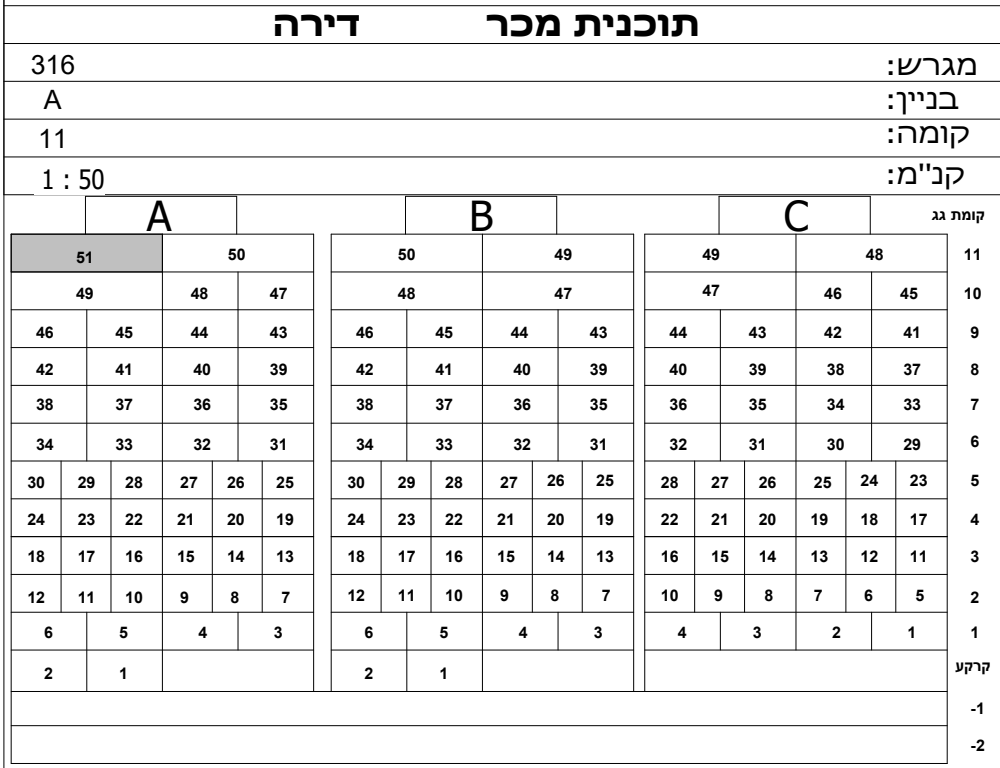
חתימת קונה

חתימת מוכר

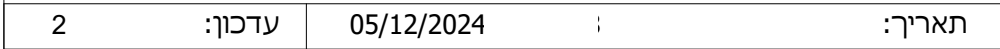
אדריכלות CITYBEE

מגדל הכשרת הישוב, ז'בוטינסקי 9, בני ברק
office@citybee-arch.com | 03-5403938
www.citybee-arch.com





הכל בכפוף לנספח מכר מסי 1	
הערות כלליות ומקרא	
דגם:	P4
מסי חדרים :	5

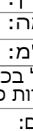


חתימת החברה



חוברת מכר בניין A מגרש 316

תאריך: 05.12.2024



זימות ומגורים

צמחית הרוכב

מסלול תחבורה ציבורית

דירה

תוכנית מכר

מגרש:

בניין:

קומה:

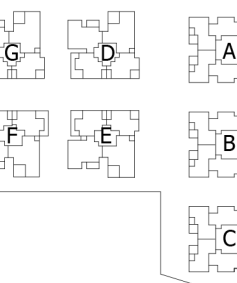
קב"מ:

הכל בכפוף לנספח מכר מס' 1

הערות כלליות ומקרא

דגם:





מקרא - הצעה למיקום בלבד		
צינורות אורזר ממ"ד		
רפצון חניות		
קיר בלוקים קיר בטון		
לוח השמל		
מערבת סינון		
דוד שמש		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		
הצעה לביניים		

עדכון: 2

05.12.2024

תאריך:

שם הרוכב

חתימת הרוכב

חתימת החברה

- תכנית זו אינה סופית, ומונתת בהיתר הבניה**
- הערות:**
- מפרט המכר המוצרף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
 - תכניות אלו והאמור להלן לא יגרעו מזכויות המוכר על פי חזקה המכר ומפרט המכר, אלא יוסיפו עליהן.
 - יש לקרוא את ההערות לתוכניות כמכלול החל על כל קומות ושטחי הפרויקט. הערות אלו אינן בהכרח מציינות בהסכם המכר.

תכנית:

- התכנון המוגז הניו להמחשה בלבד ולפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
- המידות המצוינות בתכנית, הן מידות בניה מקיר בנוי לקיר בנוי, ללא ציפויים (טיח, קרמיקה וכו').
- בפרטים של חלקי הפרויקט לרבות ומבלי לגרוע ממלליות האמור, בפרטי החזיתות, הכללי הסניטריים, החלונות, הדלתות וכו', ייתכנו שינויים, לרבות במקומם ו/או כיוונם ו/או מידתם ו/או צורתם, בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של החברה.
- סימון של מקורים, כיורים וכיורי מטבח, מנומנת כביסה, תנורים, רהיטים וכו' הינם להמחשה בלבד, ואינם מהווים חלק מהממכר. מיקומם לא מחייב את החברה כלפי ביצוע הנקודות למערכות התברואה, חשמל ותקשורת. לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח, ארונות קיר, ארונות רחצה וכד') אין להסתמך על המידות המתוארות בתכנית ויש לקחת מידות לפני הזמנה, רק לאחר הבניה בפועל באתר ולאחר גמר חיפויים.
- ייתכנו שינויים בגאומטריית מדרגות הפנים בדירות דו-מפלסיות (דופלקסים), ובמספר המדרגות הסופי בתוך הדירה.
- קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות המטבח או הרחצה וארונות החשמל הדירתיים וארונות החשמל הציבוריים שבשטחים המשותפים בקומה, המסומנים בתכנית, הינם להמחשה בלבד, אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק, או צורתן, אלא למצוין במפרט המכר בלבד.
- יותקנו בממ"ד צינורות אוורור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו בתיאום עם הרשויות.
- במידה ויותקנו יחידות חימום חשמליות בחדרי השינה בדירה ובחדר הדיור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו ע"פ תכניות הביצוע הסופיות.
- הנמכת תקרה למיזמו אוויר (במידה ותבוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. מיקום, גודל וגובה יקבעו על פי תכניות הביצוע הסופיות. כמו כן, תתכן הנמכת תקרה עקב התקנת מתלים ו/או גלאים וכן עקב התקנת מערכות נוספות שידרשו על ידי הרשויות במידת הצורך. שינויים אלו אינם בהכרח מצוינים בתוכניות המכר.
- אין מסומנים בתכנית, בחלקם או בשלמותם פרטי הבליטות ו/או השקעים הנובעים מהתכנון והביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות כגון: עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מוסתרים), צמ"גים, קולטי ביוב, מרכזיות מים, חשמל, מתלים תקשורת וכו', בתקנות ובקורות של הדירה, חדרים טכניים, מחסנים (אם יש), חניות וכיוצ"ב. במידה ותהיה צנרת (למתחים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכד') הצנרת תבוצע ע"פ תכניות הביצוע והנחיות הרשויות ותהיה גלויה או מחופה.
- תתכן העברת צנרת גלויה אופקית ו/או אנכית של אוורור, ניקוז, ביוב, ספרינקלרים וכו' במחסנים ובחדרים טכניים ו/או בשטחים הציבוריים, מעבר למסומן בתכנית ובגבהים שונים.
- יתכן שבחלק מהציאות למרפסות/לחצרות - יהיה סף/ מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף המסומים.

- בחדרים שונים (רטרובים, מ.מ.ד., מרפסות וכד') תתכן הגברה/הנמכה ברצפה בסף המעבר.
16. גגות, רצפת מסתור כביסה, מרפסות מרוצפות, שבילים ומשטחים, יתכן שיבוצעו בשיפוע לניקוז, על פי התקן ו/או על פי דרישת המתכנן.
17. גובה התקרה באזורי התקרה המונמכת ו/או בליטות אחרות נקדרש לפי מפרט המכר ו/או הוראות המתכננים ו/או הרשויות, יהיו לא פחות מ' 2.05.
18. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ספרינקלרים, נקודות ניקוז, קולטני ביוב בקירות ו/או ליד הקירות ומאגרי מים, יקבע על"פ תוכנית המ-ב.
19. הטיפול בגגות בקירות מסך (אם יש) ובחלונות על מרכיביהם (תחזוקה ותקינים), יעשה אך ורק ע"י בעלי מקצוע מורשים לעבודות בגובה ובציוד כאמור בהנחיות תקן ישראלי ת"י 1139 חלק 1, חלק 2 (רשמי).
20. בחלון המשמש כפתח חילוף קומתי אין להתקין סורג קבוע ו/או לחסום את הגישה לפתח החילוף הקומתי. תכנון שינויים במידות הפתח, סוג החלון / התריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה. לרבות שינויים בחזיתות בהם הפתחים ממקומים.
21. כיוון פתיחת חלונות ודלתות לרבות מספר כנפיים המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות היעוצים.
22. חלון ברימת גיטות 3, 3, הניה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מרמת גיטות 1 ובדרך"כ יחייבו את הנהג לבצע נוסף בניה / ביציאה מהחניה.
23. על בעל הדירה אשר החניה ו/או שטח פרטי אחר המוצמד לדירתו מהווה גישה לחדר/חלל טכני, לאפשר גישה דרך החניה ו/או השטח הפרטי האחר לחדר/חלל הטכני, לצורך תחזוקה ככל שיידרש ובכל עת.
24. באזורי חניה מקומיים יעברו אלמנטים / רכביים כגון קורות, תעלות תשתית, צנרת תאורה, וכיוצ"ב – הכל ע"פ דרישות יועצי הפרויקט ו/או אישור הרשויות.
25. לפי הזמנת רישום, המשתלבת בחזירים ובבניה (כגון ריהוט קבוע, ארונות מטבח, ארונות מרצח וכ') יש לקחת מידות בפועל באתר רק לאחר ביצוע הבניה המזמנת לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
26. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך ארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.

27. תכן שניי' בתכנון קומת הקרקע לצורך הצמדת גינות במרווחים הצידיים ללירות הקרקע.
28. התחשבות המצמצמת לדירה נמצאת על גבי תקרת החניון התת קרקעי וזאת בהתאם לתכנית.
29. רהיטות והכלים המשמילים המשורטטים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, וכהצעה למיקומם ואינם כלולים בעסקה.
30. בקעות הסניטציה (בריס, כיורים, אסלות, אמבטיית וכו'), המשורטטים בתכנית הינם להמחשה בלבד וכהצעה למיקומם וכוללים בעסקה בהתאם למפרט במפרט המכר.
31. תכנון שניוני' במקום ארונות חשמל ו/או צנרת ו/או פתחים בשטחי הלובים הקומתיים והכל ע"פ תוכנית ביצוע.
32. תכנון שניוני' במקום ו/או בגודל השטחים הציבוריים בבניין.
33. דוע לרכוש כ" הפרויקט כולל שטחי מסחר לרבות מערכות יעדיות לשטחים הללו.

λλ

34. על הגג ייתכן ויתקנו מתקנים כגון קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, גנרטור ו/או כל מתקן אחר משותף לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים, יתכנו גם מתקנים פרטיים כגון מעבר, מיזוז אוויר, דוודים וכיוצא בזה משויכים לדירות פרטיות ושלא בהכרח סומנו בדוכנויות המכר. סוגי המערכות, מיקומם וכמותם הסופיים יקבעו על פי התכנית לבניין.

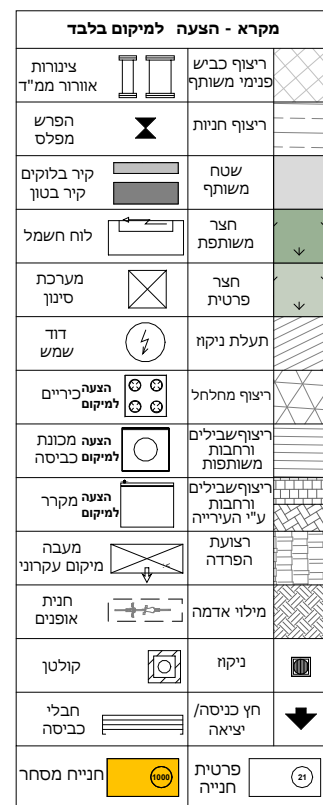
מגרש:

35. בתחומי המגרש, הצורות/גיוניז פרטיות (אם יש), שטחים משותפים, מחסנים, חניות ודירות, ייתכן ועיברו מערכות מתושפות של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, אזורר, ניקוז, מערכת כיבוי אש, חשמל, גז, אשפה וכיוצ"ב כולל שוחות/תאי ביקורת של מערכות אלו (שלא בהכרח מוצגות בתוכנית המכר).
הדייר יאפשר גישה ומעבר חופשיים לטיפול במערכות המצויות בשטחים הפרטיים לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם. אפשר שתדרש זכות גישה ומעבר למערכות המשותפות העוברות בשטחים הפרטיים.
36. מגרשו המגרש ובמיוחד של חלקים כלשהם של הפרינקט, יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכנית הביצוע הסופיות של המוכר.
ייתכן שינויים במידות, מספר וודול של חלקי הפיתוח בקומת התרקית כגון: חניות, שטחים ממדים נוספים, סוג עומק המילוי וכמות הריצוף, מכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכות חשמל, תקשורת, שוחות וכיוצ"ב- הכל על פי שיקול דעתם הבלעד' של יועצי ומתכנני הפרינקט או אישור הרשויות, ככל הנדרש, לפי העניין.
פילרים (מומחות) ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בקד, טל"כ, גז, ביוב, תיעול, ניקוז, תקשורת וכו') ימוקמו במגרש (לרבות בשטחים פרטיים) בצורות/גיוניז פרטיות וכו') ועל חשבון שטח התכנית הביצוע הסופיות.
יבוצע מספר שוחות ותאי ביקורת בחצרות הפרטיות והמשותפות ובמפרטות בקומות הקרקע. שוחות אלה לא בהכרח קיימות בתכנית המכר וייתכן שיתווספו במהלך הגנת התכנית לביצוע. גם במידה ומסומנות שוחות בתכנית המכר, ייתכן וייתווספו אליהן שוחות שלא קיימות בתכנית המכר.

ככל שמצוינות שוחות של המערכות השונות בתוכניות המכר (חשמל, ביוב, ניקוז, בזק וכו') מובהר כי מיקומן ומספרן אינו סופי.

37. תכנית פיתוח וחניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומספור חניות.
38. גבולות המגרש שסתיים בפרויקט, יקבעו סופית על פי מפה לצרכי רישום ברישוי.
39. יתכן וישנם כלולים ולוחבת המגרש/ החלקה /ואו בעלי הדירות בבית, זקוקת הנאה למעבר ושימוש ככל שיידרש, לרבות בגין שבילים והדרכים המשותפים, לשטחים סכניים משותפים /ואו יקבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.
40. ייתכן וימוקם חדר שניים, במגרשים הפרטיים ויורשם ע"ש חברת חשמל. חדר השניים לא בהכרח יופיע בתכנית המכר, ותכנונו הוסף יתקבע בתיאום עם חברת חשמל, גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
41. ייעודי שטחים הגובלים במגרש, הינם על פי תכניתו מאושרת או בתכנון וניתנים לשינוי על פי כל דין. אין החברה אחראית לשימוש/ייעודי קרקע מחוץ לגבולות המגרש.
42. סימון צמחיה, ריצופים וכד' הינם להתרשמות בלבד.
43. גבולות המגרש, מעתים וזיקות הנאה ככל שיהיו, יקבעו סופית בתשריט שיאשר לרישום.
44. גבולות הקרקע, הפיתוח השטחים הפרטיים/החלקיים הצמודים שבתכנית הינם רעיוניים בלבד ויקבעו סופית עי מתכנן הפיתוח ולאחר גמר ביצוע עבודות הפיתוח.
45. פיתוח המגרש, מיקום החניה, מתקנים, פיתחי אזורי ואצירת אשפה, מתקנים גז, מים, חשמל לרבות חדר טרפו ותקשורת יקבעו ע"י האדריכל /ואו היועץ הנועה ובהתאם לדרשות הרישוי המוסמכות ואישורם.

תאריך:	05.12.2024	עדכון: 2
שם הרוכש		
חתימת הרוכש		
חתימת החברה		

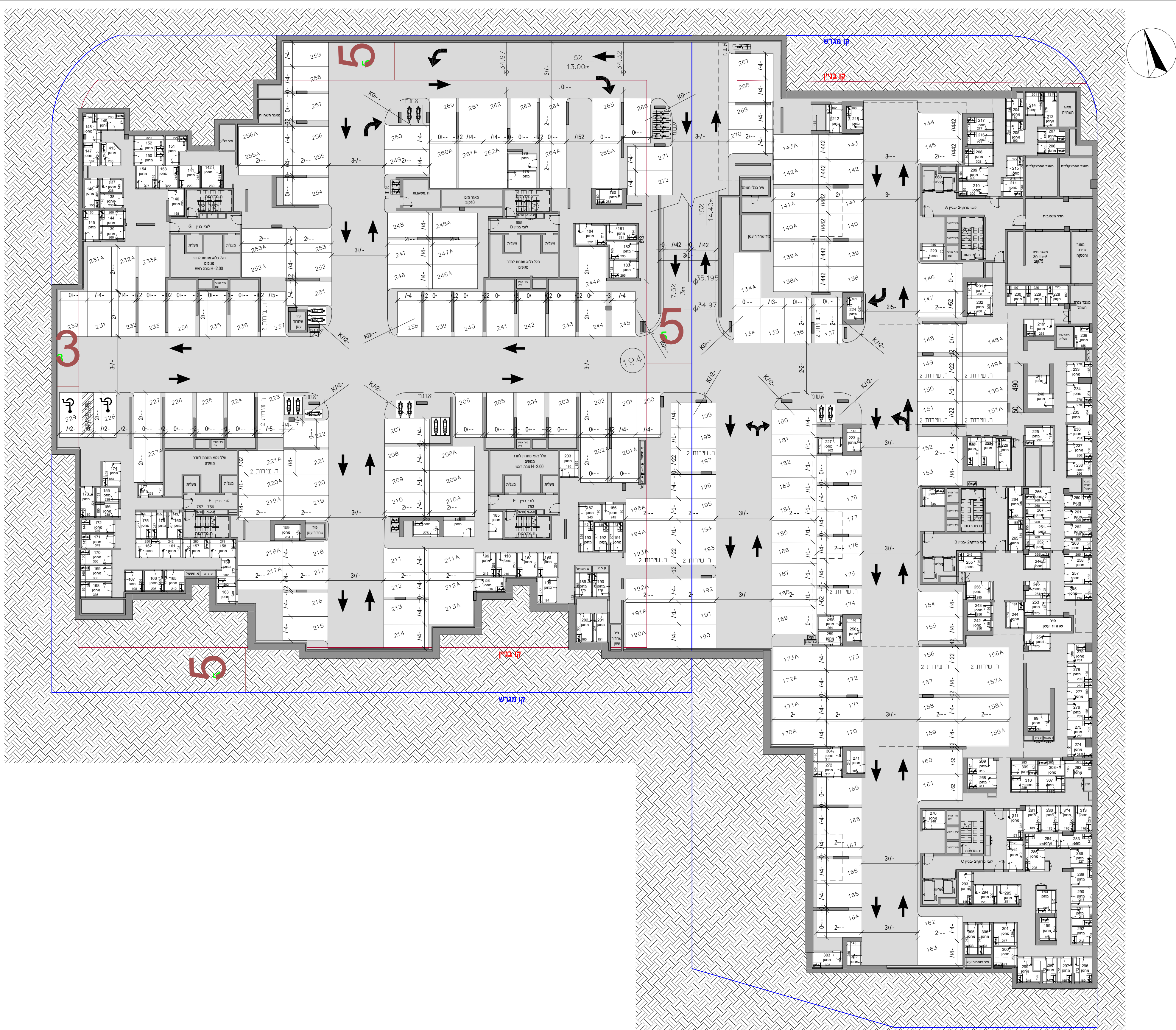


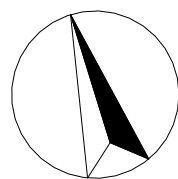
תאריך: 15/09/2024 15:16:33 | עדכון: 2

ש

זימת הרוכש

החברה





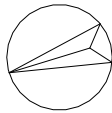


דגם דירה	דירה	קומה
G-GAN	1	0



דגם דירה	דירה	קומה
A	6	1
	12	2
	18	3
	24	4
	30	5

דגם דירה	דירה	קומה
G	34	6
	38	7
	42	8



תוכנית מכר

דירה

מגרש: 316

בניין: A

קומה: 9

קנ"מ: 1 : 100

קומת גג			
51		50	
49	48	47	
46	45	44	43
42	41	40	39
38	37	36	35
34	33	32	31
30	29	28	27
24	23	22	21
18	17	16	15
12	11	10	9
6	5	4	3
2	1		

חתך סכמת

הכל בכפוף לנספח מכר מסי 1
הערות כלליות ומקרא

A

B

C

D

E

F

G

תכנית בניינים סכמתית

תאריך: 05/12/2024עדכון: 2

ייתכנו שינויים והתאמות בהתאם
לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

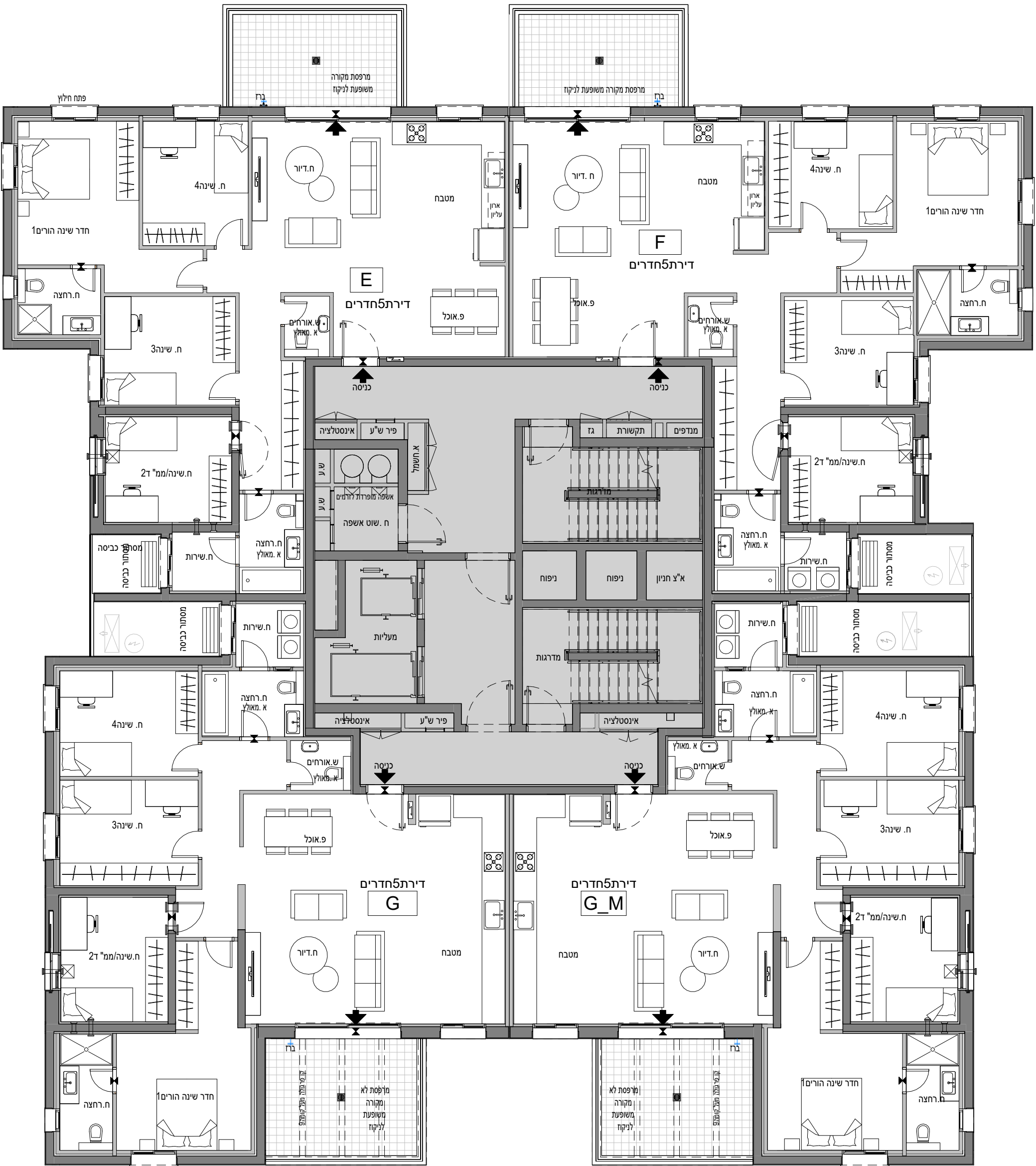
שם הרוכש

חתימת הרוכש

חתימת החברה

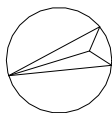
קומה	דירה	דגם דירה
7	36	E
8	40	
9	44	

קומה	דירה	דגם דירה
9	45	G



קומה	דירה	דגם דירה
7	35	F
8	39	
9	43	

קומה	דירה	דגם דירה
9	46	G



תוכנית מכר	דירה
------------	------

316	מגרש:
-----	-------

A	בניין:
---	--------

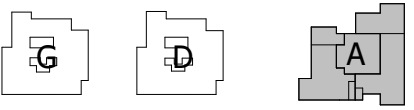
11	קומה:
----	-------

קב"מ: 1 : 100

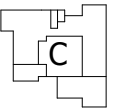
		קומות גג						12
51		50						11
49		48				47		10
46		45		44		43		9
42		41		40		39		8
38		37		36		35		7
34		33		32		31		6
30		29		28		27		5
28		23		22		21		4
24		17		16		15		3
12		11		10		9		2
6		5		4		3		1
2		1						תקוע
								-1

חזתך סכמת

הכל בכפוף לנספח מכר מסי 1
הערוות כלליות ומקרא



תכנית בניינים סכמתית



תאריך:	05/12/2024	עדכון: 2
--------	------------	----------

ייתכנו שינויים והתאמות בהתאם

לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

שם הרכש

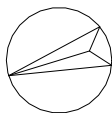
חתימת הרוכש

חתימת החברה



דגם דירה	דירה	קומה
P3	50	11

דגם דירה	דירה	קומה
P4	51	11



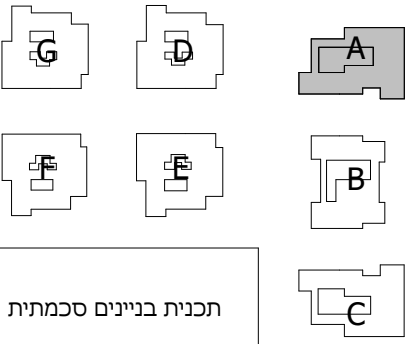
תוכנית מכר	דירה
------------	------

316	מגרש:
A	בניין:
12	קומה:
1 : 100	קנ"מ:

קומה 13						12
51			50			11
49		48		47		10
46		45		44		9
42		41		40		8
38		37		36		7
34		33		32		6
30		29		28		5
24		23		22		4
18		17		16		3
12		11		10		2
6		5		4		1
2		1				-1
						-2

חזתך סכמת

הכל בכפוף לנספח מכר מס' 1
הערות כלליות ומקרא



תאריך:	05/12/2024	עדכון: 2
--------	------------	----------

ייתכנו שינויים והתאמות בהתאם
לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

שם הרוכש

חתימת הרוכש

חתימת החברה

