

**מקרא:**

- שטח מקורה
- אזור מגורים משותף
- אזור מסחר משותף
- הפרש מפלסים
- כניסה לדירה/בנין
- יציאה לחצר/מרפסת שמש
- מיקום מוצע לאזורר מכני (ונסה)
- צינור איורור 4 בסמ"ד
- צינור איורור 8 בסמ"ד
- מערכת איורורר וסינון
- מיקום עקרונ'י הכנה למזגן
- צינור ניקוז/ביוב
- מיקום מוצע גלי עשן
- מיקם מוצע למטרף
- הצעה למיקום מתקנים:
- כיריים
- מכונת כביסה
- מקרר
- מדחס ומאייד מ.א
- שוחות ביוב וניקוז
- עמוד תאורה
- עמוד תאורה נמוך
- גלגלון
- לוח חשמל דירתי
- דוד מים
- מתלה כביסה
- קיר בטון/עמוד
- קיר מגן
- הנמכת תיקרה
- חצר משותפת
- חצר פרטיות
- חניית/פרטי
- רחבה מרוצפת ומרפסת שמש
- מיסעה מרוצפת
- אבן דשא
- משטח חניה
- גמל מים

- הצללה
- גבול מגרש
- קו בנין
- ארון עליון

- שביל
- שצ"פ
- שטח ציבורי

**הערות:**

1. מפרט המכר המצורף להסכם המכר הוא המסמך הגובר והקובע בכל ענין הקשור בכל פריט הנמצא בדירה.
2. תכניות אלו והאזור לחלו לא יגרעו מזכויות המוכר על פי חוזה המכר ומפרט המכר, אלא יוסיפו עליהן.
3. יש לקרוא את ההערות לתוכניות כמכלול החל על כל קומות ושטחי הפרויקט. הערות אלו אינן בהכרח מצוינות בהסכם המכר.

**תכנית:**

5. המידות המצוינות בתכנית, הן מידות בניה מקיר בנוי לקיר בנוי, ללא ציפויים (טיח, קרמיקה וכו').
6. בפרטים של חלקי הפרויקט לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בפרטי החזיתות, הכלים הסניטריים, החלונות, הדלתות וכו', ייתכנו שינויים, לרבות במיקומם ו/או כיוונם ו/או מידתם ו/או צורתם, בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של החברה.
7. סימון של מקררים, כוירים וכיורי מטבח, מכוונת 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.
8. ייתכנו שינויים בטאומטריית מדרגות הפנים בדירות דו-מפלסיות (דופלקסים), ובמספר המדרגות הסופי בתוך הדירה.
9. קבועות התברואה (ברזים, כוירים, 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.
10. יותקנו בממ"ד צינורות אוורור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו בתיאום עם הרשויות.
11. במידה ויותקנו יחידות חימום חשמליות בחדרי השינה בדירה ובחדר הדיור, מיקומם המדויק וכמותם ייקבעו ע"פ תכניות הביצוע הסופיות.
12. הנמכת תקרה למיווג אוויר (במידה ותבוצע) כוללת פתחים, תריסים וחלקים על פי המתואר במפרט המכר. מיקום, גודל ונובה יקבעו על פי תכניות הביצוע הסופיות. כמו כן, תתכן הנמכת תקרה עקב התקנת מתזים ו/או גלאים וכן עקב התקנת מערכות נוספות שידרשו על ידי הרשויות במידת הצורך. שינויים אלו אינם בהכרח מצוינים בתוכניות המכר.
13. 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"יגים, קולטני ביוב, מרכזיות מים, חשמל, מתזים תקשורת וכו', בתקרות ובקירות של הדירה, חדרים טכניים, מחסנים (אם יש), חניות וכיוצא"ב. במידה ותהיה צנרת (למתזים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכד') הצנרת תבוצע ע"פ תכניות הביצוע והנחיות הרשויות ותהיה גלויה או מחופה.
14. 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.
15. יתכן שבחלק מהיציאות למרפסות/לחצרות - יהיה סף/ מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים. בחדרים שונים (רטובים, מ.מ.מ, מרפסות וכד') תתכן הגבהה/הנמכה ברצפה בסף המעבר.
16. גנות, 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 כנדרש לפי מפרט המכר ו/או הוראות המתכננים ו/או הרשויות, יהיו לא פחות מ- 2.05 מ'. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, ספרינקלרים, נקודות ניקוז, קולטני ביוב בקירות ו/או ליד הקירות ומאגרי מים, יקבעו ע"פ תוכנית הביצוע.
18. הטיפול בגגות בקירות מסך (אם יש) ובחלונות על מרכיביהם (תחזוקה ותיקונים), ייעשה אך ורק ע"י בעלי מקצוע מורשים לעבודות גובהה ובציוד כאמור בתנחיות 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. יתכנו שינויים במידות הפתח, סוג החלון / התריס, לרבות סוג הפתיחה וכיוון הפתיחה. לרבות שינויים בחזיתות בהם הפתחים ממוקמים.
21. כיוון פתיחת חלונות ודלתות לרבות מספר כנפיים המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל ייעשה לפי הנחיות היועצים.
22. חניה ב"רמת שירות 2 או 3, הינה בעלת מידות חניה ומעבר קטנות מרמת שירות 1 ובדרי"כ יחייבו את הנהג לבצע תמרון נוסף בכניסה / 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 שידרש ובכל עת.
24. באזורי חניה מקורים יעברו אלמנטים / רכיבים כגון קורות, תעלות תשתית, צנרת תאורה, וכיוצא"ב – הכל ע"פ דרישות יועצי הפרויקט ו/או אישור הרשויות.
25. 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.
26. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך ארונות ייקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
27. יתכן שינוי בתכנון קומת הקרקע לצורך הצמדת גינות במרווחים הצידיים לדירות הקרקע.

29. הריהוט והכלים החשמליים המשורטטים בתכנית זו הינם להמחשה בלבד, וכהצעה למיקומם ואינם כלולים בעסקה.
30. קבועות הסניטציה (ברזים, כוירים, אסלות, אמבטיות וכו'), המשורטטים בתכנית הינם להמחשה בלבד וכהצעה למיקומם וכלולים בעסקה בהתאם למפרט במפרט המכר.
31. יתכנו שינויים במיקום ארונות חשמל ו/או צנרת ו/או פתחים בשטחי הלובים הקומתיים והכל ע"פ תוכניות ביצוע.
32. יתכנו שינויים במיקום ו/או גודל השטחים הציבוריים בבניין.
33. ידוע לרוכש כי הפרויקט כולל שטחי מסחר לרבות מערכות יעדיות לשטחים הללו.

**מגרש:**

35. בתחומי המגרש, חצרות/גינות פרטיות (אם יש), שטחים משותפים, מחסנים, חניות ודירות, ייתכן ויעברו מערכות משותפות של מים, ביוב, תיעול, תקשורת, אוורור, ניקוז, מערכת כיבוי אש, חשמל, גז, אשפה וכיוצא"ב כולל שוחות/תאי ביקורת של מערכות אלו (שלא בהכרח מוצגות בתוכניות המכר).
36. הדרייר יאפשר גישה ומעבר חופשיים לטיפול במערכות המצויות בשטחים הפרטיים לגורמים המוסמכים המטפלים באחזקתם. אפשר שתרשם זכות גישה ומעבר למערכות המשותפות העוברות בשטחים הפרטיים.
37. מידות המגרש ומידות של חלקים כלשהם של הפרויקט, יכולות להשתנות בהתאם להוראות הרשויות ולתכניות הביצוע הסופיות של המוכר. יתכנו שינויים במיקום, מספר וגודל של חלקי הפיתוח בקומת הקרקע וכן פרטים אחרים שבתוכנית כגון: חניות, שטחים צמודים נוספים, שטחים עם זיקת נתאה, גינות משותפות, חצרות / גינות פרטיות לרבות כמות ומיקום שוחות/ תאי ביקורת בחצר / בגינה הפרטית, גדר, סוג ועומק המילוי וכמות הריצוף, מכלי אשפה, צוברי גז, פילרים למערכות חשמל, תקשורת, שוחות וכיוצא"ב- הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי של יועצי ומתכנני הפרויקט או אישור הרשויות, ככל הנדרש, לפי העניין. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב, תיעול, ניקוז, תקשורת וכו') ימוקמו במגרש (לרבות בשטחים פרטיים, חצרות/ גינות פרטיות וכו') ועל חשבון שטח המגרש בהתאם לתכניות הביצוע הסופיות.
38. יבוצעו מספר שוחות ותאי הביקורת בחצרות הפרטיות והמשותפות ובמרפסות בקומת הקרקע. שוחות אלה לא בהכרח קיימות בתכנית המכר וייתכן שיתווספו במהלך הכנת התכניות לביצוע. גם במידה ומסומנות שוחות בתכנית המכר, ייתכן ויתווספו אליהן שוחות שלא קיימות בתכנית המכר.
39. ככל שמצוינות שוחות של המערכות השונות בתוכניות המכר (חשמל, ביוב, ניקוז, בזק וכו') מובהר כי מיקומן ומספרן אינו סופי.
40. תכנית פיתוח וחניה היא המסמך הגובר והקובע בכל הקשור לפיתוח ומספור חניות.
41. גבולות המגרש ושטחים בפרויקט, יקבעו סופית על פי מפה לצרכי רישום ברשויות.
42. יתכן רישום לזכות ולחובת המגרש/ החלקה ו/או הדירות ו/או בעלי הדירות בבית, זיקות הנאה למעבר ולישימוש ככל שידרש, לרבות בגן שבילים והדרכים המשותפים, לשטחים טכניים משותפים ו/או קבעו הוראות לגבי עניינים אלה בתקנון המוסכם שירשם.
43. ייתכן וימוקם חדר שנאים, במגרשים הפרטיים ויירשם ע"ש חברת חשמל. חדר השנאים לא בהכרח ירשם לא בהכרח חשמל.
44. חברת חשמל, בגולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
45. ייעודי שטחים הגובלים במגרש, הינם על פי תכניות מאושרות או בתכנון וניתנים לשינוי על פי כל דין. אין החברה אחראית לשימושי/יעודי קרקע מחוץ לגבולות המגרש.
46. סימון צמחיה, ריצופים וכד' הינם להתרשמות בלבד.
47. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום.
48. גבולות הקרקע, הפיתוח לרבות השטחים הפתוחים הפרטיים בשטח הפרויקט והחלקים הצמודים שבתכנית הינם רעיוניים בלבד ויקבעו סופית עי מתכנן הפיתוח ולאחר גמר ביצוע עבודות הפיתוח.
49. פיתוח המגרש, מיקום החנייה, מתקנים, פיתחי אוורור ואצירת אשפה, מתקנים גז, מים, חשמל לרבות חדר טרפו ותקשורת ייקבעו ע"י האדריכל ו/או היועץ הנועה ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואישורם.

הערה: ייתכנו שינויים והתאמות לפי דרישת הרשויות ו/או אילוצי תכנון ו/או החלטת החברה.

שם פרויקט	
אוליצקי	
רשימת הערות ומקרא	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>מס' מהדורה 23.12.2024</p> <p>מס' מהדורה 8</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>תאור מהדורה תכנית מכר</p> </div> </div>	
חתימת הקונה	
חתימת המוכר:	תאריך:
<p>יזמות ומגורים</p>	



### חתך סכמתי

קומות גג		
19	18	6 קומה
17	16	5 קומה
15	14	4 קומה
11	10	3 קומה
7	6	2 קומה
3	2	1 קומה
MS	M	ק. כניסה

שם פרויקט: אפיקי נחל

מגרש מס: 1320

בנין מס: A1m

קומה: 1

ק"מ: 1:100

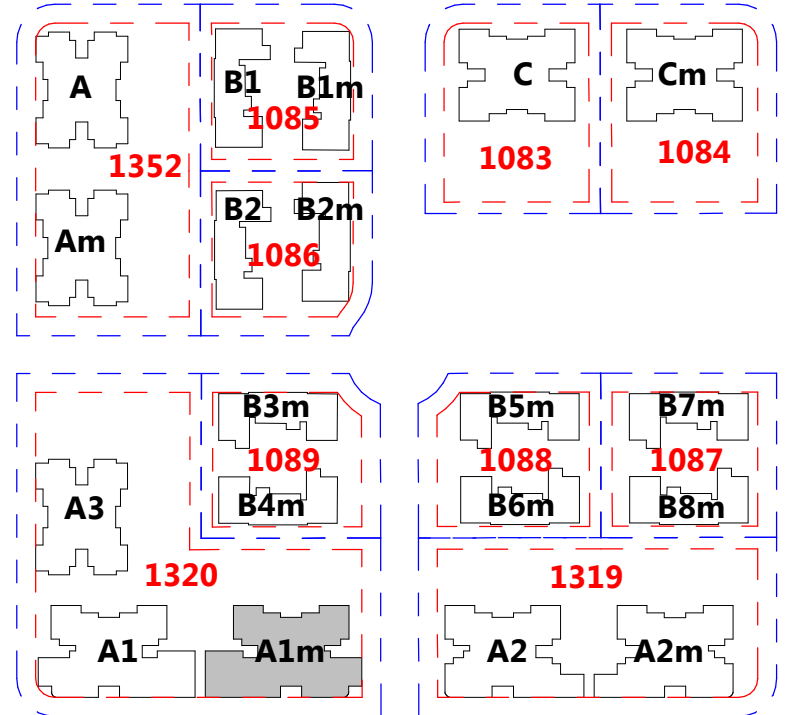
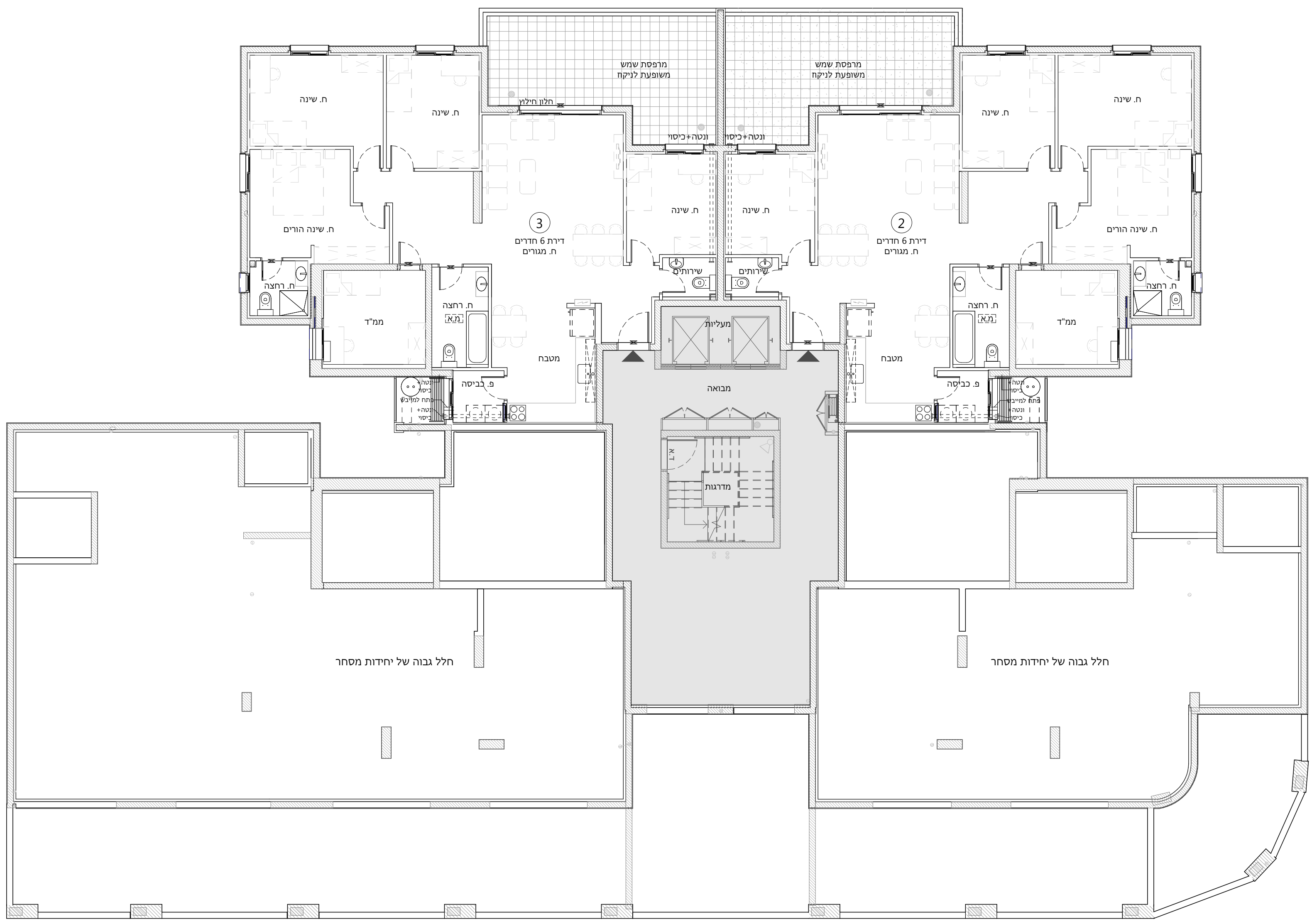
תאריך מהדורה: 23.12.2024 מס' מהדורה: 8

תאור מהדורה: תכניות מכר

**הערות:**  
 הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בדף השער לתכנית

חתימת הקונה

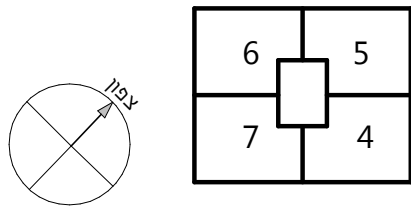
חתימת המוכר



סקמת בניינים

**חתך סכמתי**

קומת גג		
19	18	6 קומה
17	16	5 קומה
15	14	4 קומה
11	10	3 קומה
7	6	2 קומה
3	2	1 קומה
MS	M	ק. כניסה



שם פרויקט

אפיקי נחל

מגרש מס: 1320

בנין מס: A1m

קומה 2

ק"מ 1:100

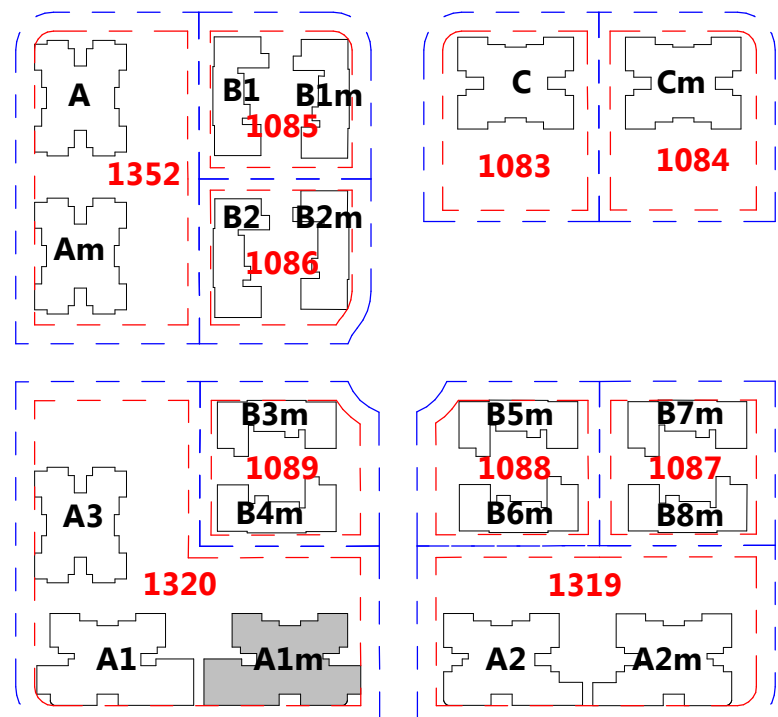
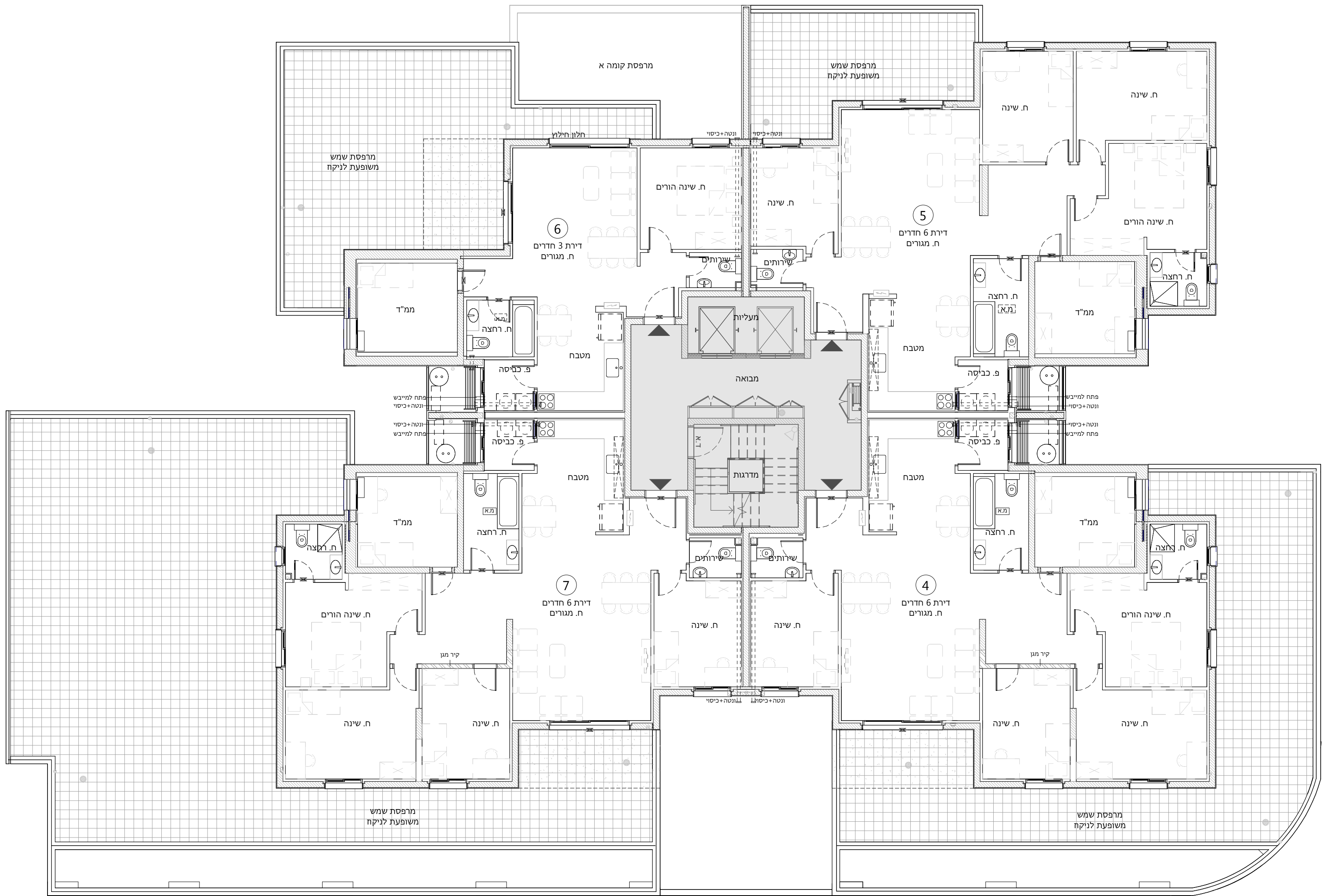
תאריך מהדורה 23.12.2024 מס' מהדורה 8  
תאור מהדורה תכניות מכר

**הערות:**

הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בדף השער לתכנית

חתימת הקונה

חתימת המוכר



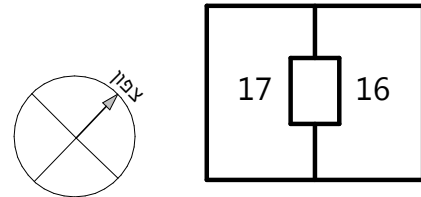
סכמת בנינים





**חתך סכמתי**

קומת גג				
19	18	6 קומה		
17	16	5 קומה		
15	14	13	12	4 קומה
11	10	9	8	3 קומה
7	6	5	4	2 קומה
3	2	1 קומה		
MS	M	1	MS	ק. כניסה



שם פרויקט

אפיקי נחל

מגרש מס: 1320

בנין מס: A1m

קומה 5

ק"מ 1:100

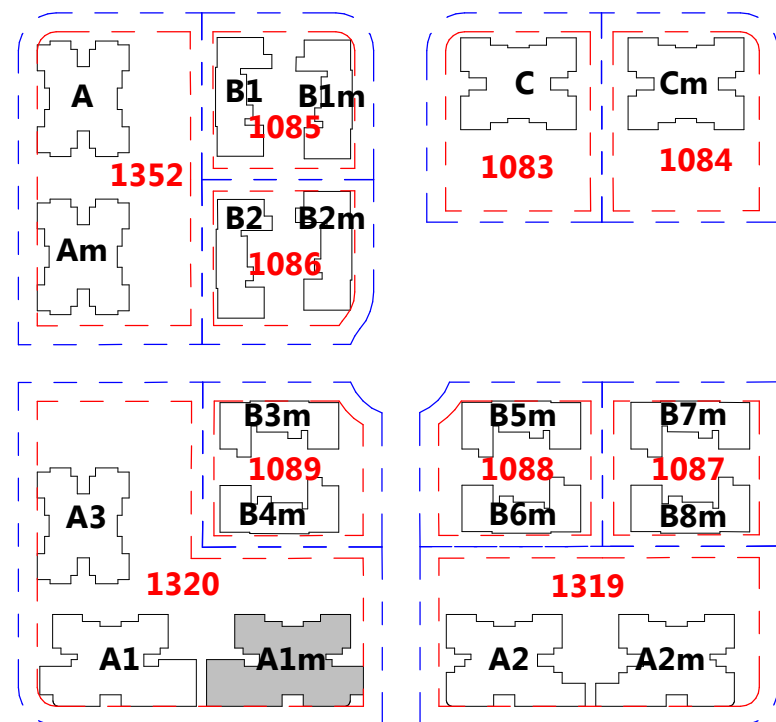
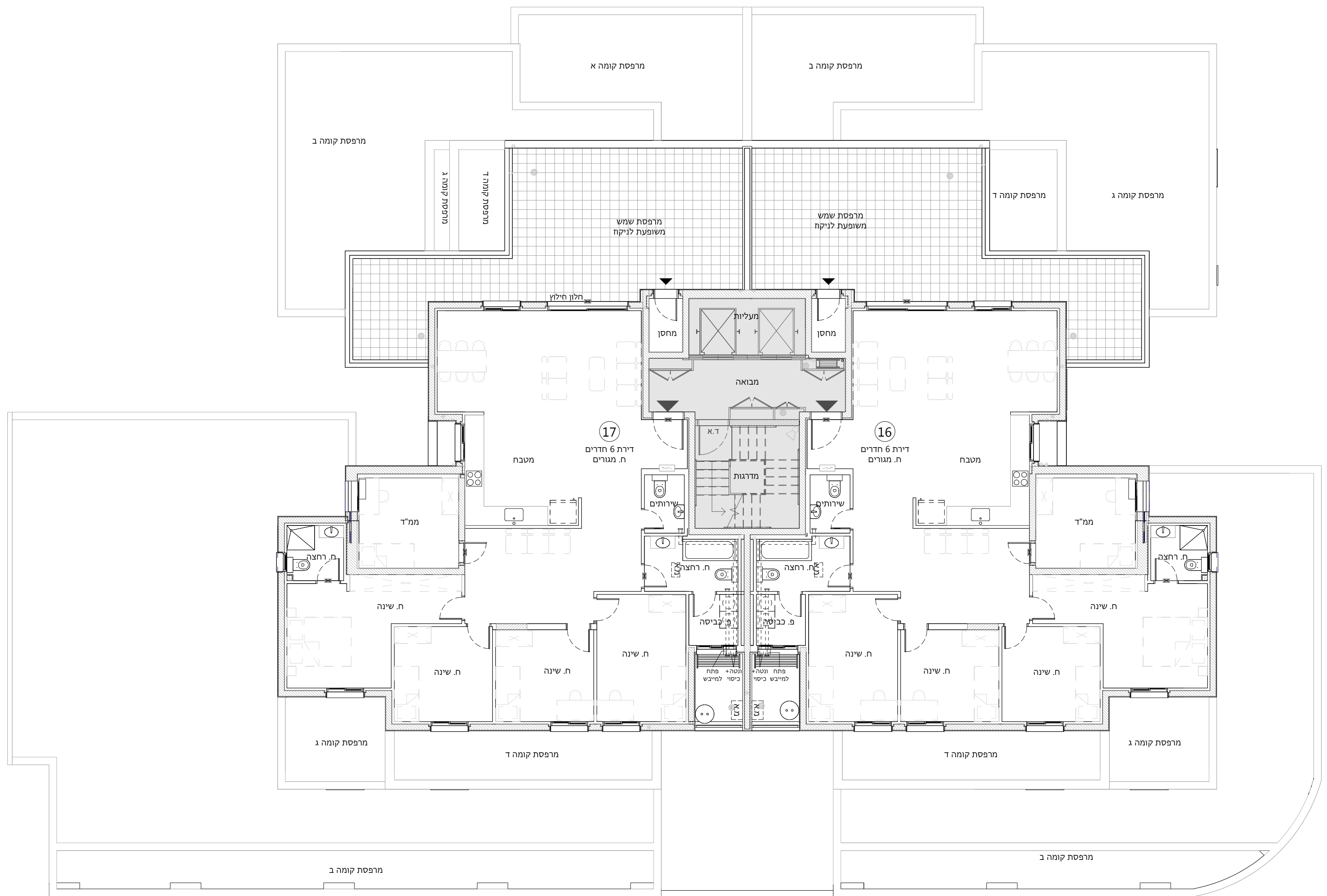
תאריך מהדורה 23.12.2024 מס' מהדורה 8  
תאור מהדורה תכניות מכר

**הערות:**

הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בדף השער לתכנית

חתימת הקונה

חתימת המוכר

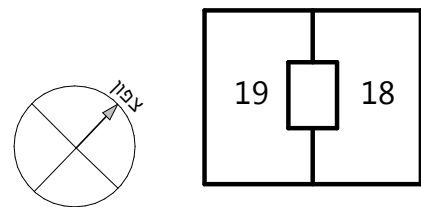


סכמת בנינים

**חתך סכמתי**

קומת גג	
19	18
17	16
15 14	13 12
11 10	9 8
7 6	5 4
3	2
MS M	1 MS

ק. כניסה  
1 קומה  
2 קומה  
3 קומה  
4 קומה  
5 קומה  
6 קומה



שם פרויקט

אפיקי נחל

מגרש מס: 1320

בנין מס: A1m

קומה 6

ק"מ 1:100

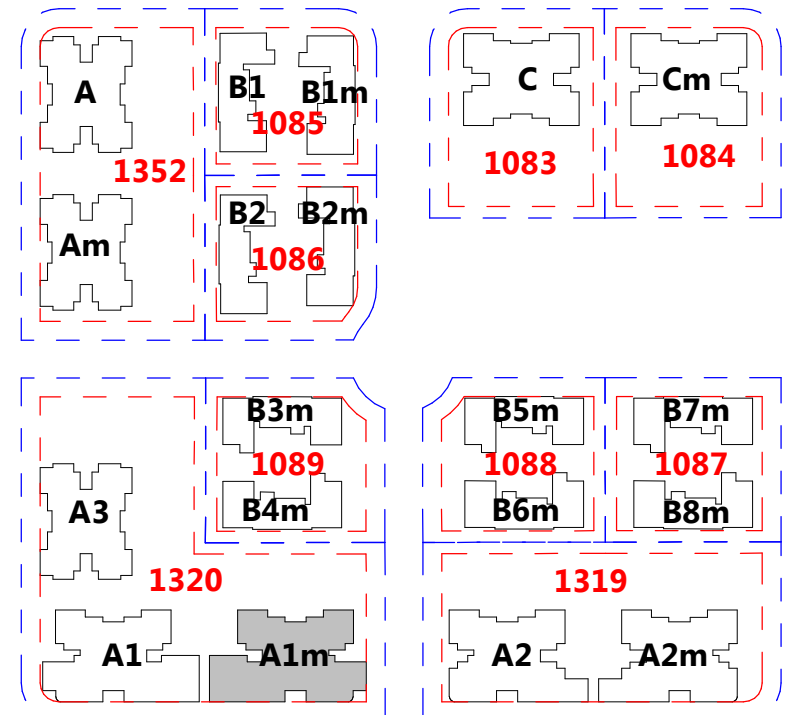
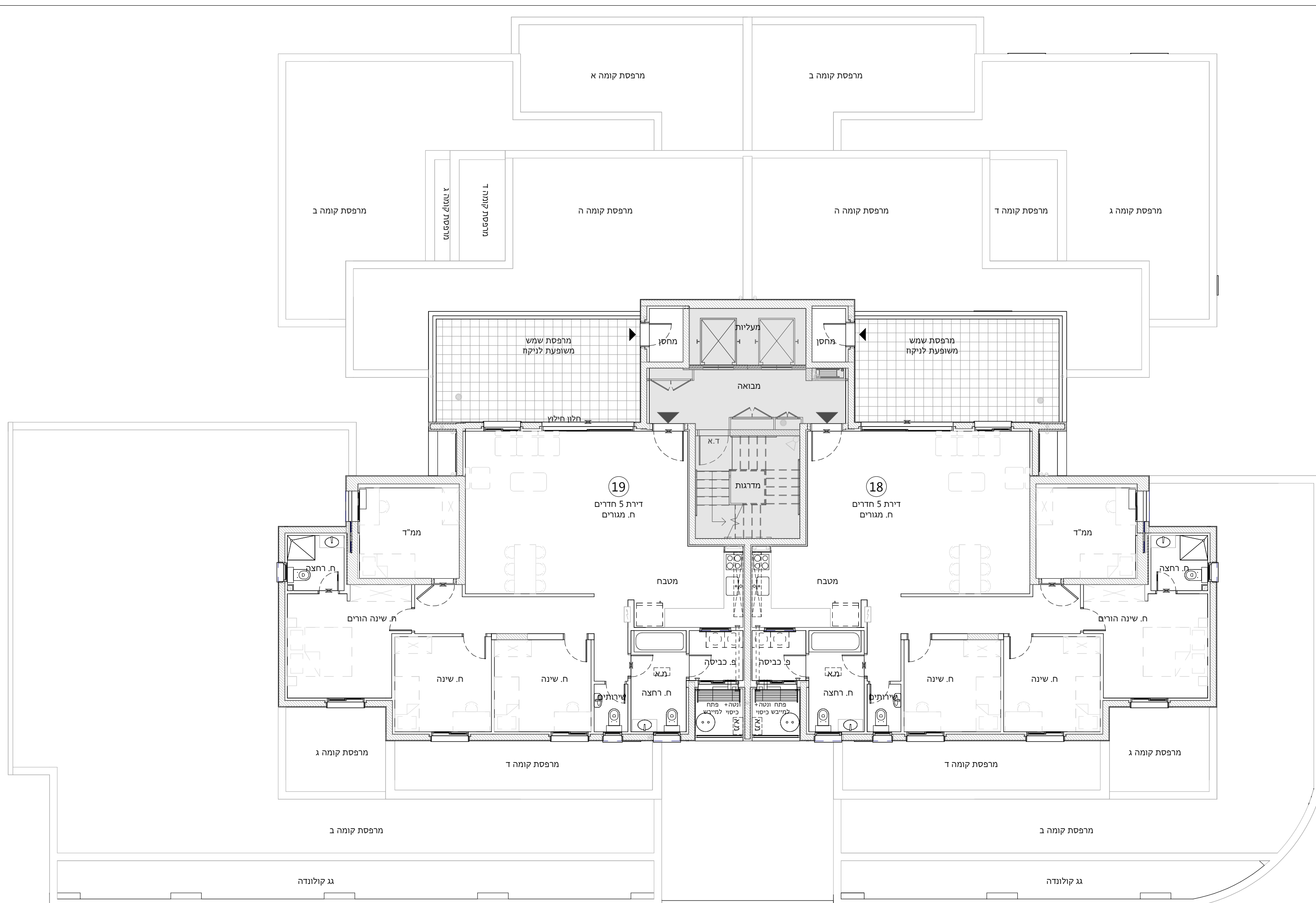
תאריך מהדורה 23.12.2024 מס' מהדורה 8  
תאור מהדורה תכניות מכר

**הערות:**

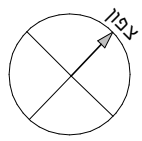
הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בדף השער לתכנית

חתימת הקונה

חתימת המוכר



סכמת בנינים



שם פרויקט

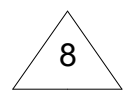
אפיקי נחל

מגרש מס: 1320

בנין מס: A1m

קומת גג

ק"מ 1:100



תאריך מהדורה 23.12.2024 מס' מהדורה

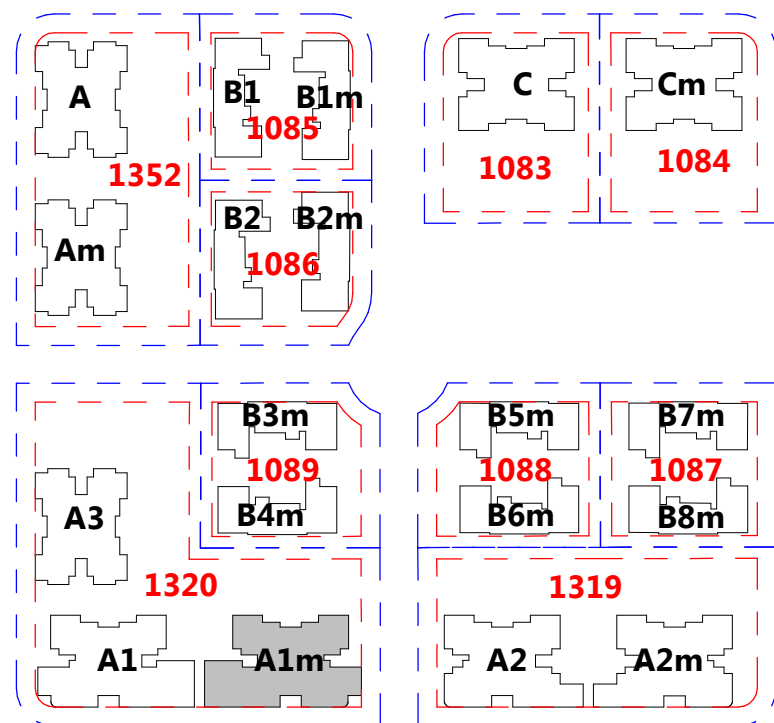
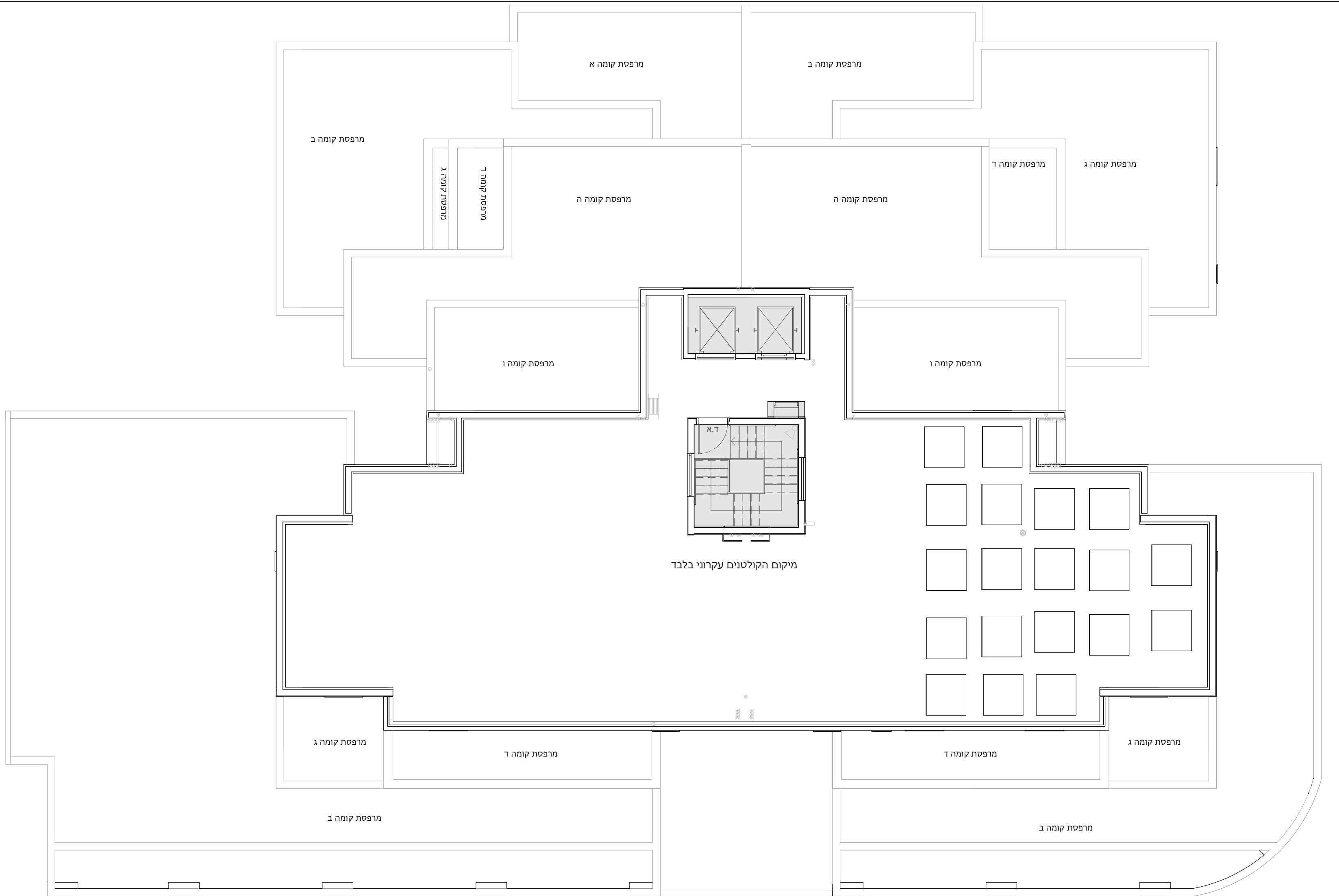
תאור מהדורה תכניות מכר

**הערות:**

הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בדף השער לתכנית

חתימת הקונה

חתימת המוכר



סכמת בנינים