

**מס' גליון**  
M-1

**מס' פרויקט**  
04-281

**מהדורה**  
2

**גוש חלקה**

**טיפוס:**

**שם הפרויקט**

**מורשת מודיעין - MUSE**

**אדריכל** **לארי שטרנשיין אדריכלים**

**קומה:** **מקרא**



**קבוצת נתיב**  
יזמות ופיתוח נדל"ן

**הערות כלליות:**

**לבניין/רכוש המשותף**

- התכניות אינן סופיות ולכן ייתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות והיועצים הטכניים בתכניות הביצוע הסופיות.
  - פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
  - גבולות המגרש, מעברים וזיקות הגנה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שאושר לרישום.
  - גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
  - יתנתן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אורור, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעל/מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.
  - בחצרות פרטיות יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבנין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפיכת מרזבים, חשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסמנו כולם/חלקם, ויתקנו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.
  - בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר.
  - פני הריצוף במחסנים יתכן ויוגברו בכ-1 ס"מ מהמעברים.
  - סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
  - סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככל שצוין במפרט המכר.
  - ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות הפרטיות להרחקת המים משולי הבניין הינה באחריות הרוכש. בקירות התמך של המגרשים מתוכננים פתחי ניקוז וחל על הרוכש איסור לבטלם.
- בדירה**
- המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים).
  - המידות הגוליות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
  - 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 הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
  - 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%).
  - עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אויר ומערכות לאורור מכני, מתזים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר.
  - מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
  - בחלקן המשמש כ"פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
  - מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
  - מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
  - מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או תיקרה ו/או ביקורת ו/או ליד
  - הקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכנית המכר, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת גישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.
  - קבועות הסינטיצה (ברזים, כוירים, אסלות, אמבטיים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
  - 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'), משרטטים לצורך המחשה בלבד. והצעה למיקומם, ואינם כוללים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.
  - בתוכנית המכר, בחלקם או בשלמותם, פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכד' ככל שמסומנים אינם סופיים. לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין הזה.
  - 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.
  - ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
  - ביציאה למרפסות הפתוחות-אפשר שהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
  - פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
  - פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
  - פני הריצוף בתוך חדר/י הרחצה מונמכים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
  - סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות ייקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
  - כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המוצגים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
  - במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.
  - מתאר המטבח אינו סופי, תכנית המטבח תמסר בנפרד ע"י ספק המטבחים.
  - סימון מתזים, ספרינקלרים וכו' ברכוש המשותף והפרטי עלול להשתנות או להתבטל.
  - סימון פתחי הניקוז בחדרי הרחצה עלול להשתנות.
  - יש לשים לב שגובה תחת כל הנמכה שהיא לא יפחת מ-2.50 מ' זיקת הגנה כמסומן בתכנית

| מקרא |                                |  |   |  |                                    |  |  |
|------|--------------------------------|--|---|--|------------------------------------|--|--|
|      | אזור משותף מרוצף               |  | חצר פרטית / גיבון משותף                       |  | הנמכת תקרה                         |  | רצפה מחוזקת לעמידה בעומס. אפציה לבריכה/ג'קוז |
|      | משטח מרוצף/מרפסת               |  | מרפסת מקורה                                   |  | אדמה                               |  | חניה/מיסעה מרוצפת                            |
|      | קו קירוי ע"י קומה או מרפסת מעל |  | קורה מעל                                      |  | מיקום מוצע למקרר                   |  | מיקום מוצע לכירים                            |
|      | קיר/ עמוד בטון                 |  | כניסה לדירה                                   |  | מערכת סינון אוויר בממ"ד            |  | מיקום מחייב ליחידת עיבוי                     |
|      | קיר בנוי בלוק/ לוח גבס         |  | יציאה למרפסת                                  |  | סולם                               |  | שרוול למיבש כביסה                            |
|      | שטח משותף מגורים/מסחר          |  | ניקוז   |  | מיקום מוצע למכונת כביסה ו/או מייבש |  | מתקן לתלית כביסה                             |
|      | קולטן/ צמ"ג                    |  | צינור אוורור מכאני                            |  | תא מקלחת                           |  | ברז גן                                       |
|      | צינור אנכי + כיסוי             |  | צינור אוויר בממ"ד                             |  | מעקה/מאחז יד                       |  | נקודת גז במרפסת                              |
|      | צינור אנכי בלי כיסוי           |  | פתח לשחרור עשן                                |  | שוחות ביוב/ניקוז                   |  | בור ביוב/ ניקוז                              |
|      | לוח חשמל דירתי                 |  | אבן שפה מונמכת                                |  | א.ש.מ.                             |  | חנית נכים                                    |
|      | דוד מים                        |  | שינוי במפלס                                   |  | דלת עם סף מוגבה/מונמך              |  | מיקום מוצע ליח' עיבוי מזגן                   |
|      | אזור עם זיקת הגנה              |  | מיקום מוצע לתריס אוויר חוזר מיזוג בהנמכת תקרה |  | מילוי גג באבני טוף/חלוקי נחל       |  | צנרת סולארית                                 |