



תוכניות מכר טיפוסי דירות

מגרש 328
מהדורה 8

Miloslavsky
ARCHITECTS
www.milosarc.com

בני ברק, רח' בן גוריון 59, 5140101
Bnei-Brak, 59 Ben-Gurion ST. 5140101
טל: 03-7316888 TEL: 03-7316888 Fax:

 צפיר וזוהר שרבט אדריכלים אדריכלות עיצוב	
הרובע הבינלאומי לוד	
חתך סכמטי	
תכנית העמדה סכמטית	
תכנית סכמטית	
הערות: התכניות לפני היתר ויתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחוברת זו.	

Miloslavsky

ARCHITECTS

תאריך	מהדורה
26.06.25	8
328	מגרש:
	קב"מ
מקרא	
שם הרובש/ים	
חתימת הרובש/ים	
חתימת החברה	
תאריך חתימה	

הערות כלליות:

- הפריקט עדיין בשלבי תכנון ותאום שונים ולכן יתכנו שינויים מסוימים מהמוצג בתוכניות ו/או שלא הוצג בתוכניות אך נובעים מדרישות מקצועיות של המעורבים בתכנון ומדרישות סטטוטוריות והרשיונות השונות.
- צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת לא בהכרח יסומנו בתכניות המכר או שיסומנו ועקב אילוצים טכניים יבוצעו באופן שונה מהמסומן בתוכניות המכר. בכל מקרה מיקומם הסופי במפגש קירות (פינות), ברצפה ו/או תיקרה ו/או קירות ו/או ליד קירות, יקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
- בתוכניות המכר, ככל שמוצגים בליטות ו/או שקעים בחלקם או בשלמותם, הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות שלד הבנייה, והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) לרבות מידותיהם וצורתם הרי אלו אינם סופיים. לרוכש לא תהיה שום טענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
4. על אף המופיע בתכניות, ייתכן כי יוצבו במקומים אשר לא סומנו בתכניות, וכן בשטחים ציבוריים, מעל או מתחת לקרקע (בין אם סומנו ככאלו ובין אם לא), מעבים, שערים, מחסומים, מצלמות, מערכות מיזוג חשמל ואינטסלציה, וכן כל מערכת טכנית ו/או ציוד ו/או מתקן אשר מיועד ונדרש לצורך שימוש והפעלת שטחי המסחר ו/או לכל צורך שהוא, לפי שיקול דעת המוכר ו/או היום ו/או יועצים ו/או מתכננים מטעמו.

לבניין/רכוש המשותף

1. התכנית אינן סופיות ולכן ייתכנו שינויים לפי דרישות הרשויות והיועצים הטכניים בתכנית הביצוע הסופית.
2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אציית האספה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתוכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנוכית 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 בתוכנית המכר.
6. בחצרות פרטיות יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבנין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפיות מרזבים, חשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסמנו כולם/חלקם, וייתקנו באופן שונה מהמוצג בתוכנית.
7. 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.
8. פני הריצוף במחסנים יתכן ויובנה בכ- 0"מ מהמעברים.
9. סימון צמחיה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
10. סימון רחבה/ות מוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.
11. 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.
12. בחזיתות הבניין קיימים קורות ועמודים דקורטיביים הנראים מחלונות הדירות ומרפסות השמש (לפי העניין). תיתכן הפרעה בקווי ראייה בשל כך.
13. מצג הסימנים במקרא לאבזידים וחומרים, לצורות ו/או למידותיהם ולפעמים לאופן תיאורם, הינו לצרכי נוחות והבנה כלליים בלבד.
14. מפלס/י המגרש, במגרש עצמו ובחסן לפני השטח הסמוכים למגרש, נקבעים על ידי הרשות המקומית ואינן באחריות החברה ולכן יתכן הפרש מפלסים בתוך המגרש ו/או בין המגרש לפני השטח סביבו (מגרש יכול להיות שיהיה גם גבוהים ו/או נמוכים ביחס לפני הקרקע סביב).
15. ייתנן זכות מעבר בחרום לכלל דיירי ומשתמשי הבניין/ים בכל החלקים המשותפים לרבות חדרי המדרגות, המעברים/פרוזדורים, החצרות, מבואות הכניסה/לובי, המבואות הקומתיות, והגג.

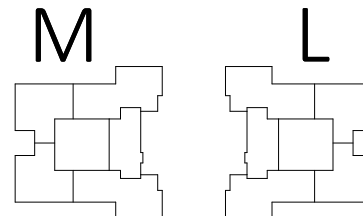
בדירה

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים).
2. המידות הגליות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
3. 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 מגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
4. לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או, אי התאמה מתאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים (למעט שטח חצר שבר מותרת סטיה בשיעור של עד 5%).
5. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאוורור מכני, מתדים וגלאים (באם קיימים), כמו כן, לגבי כל יתר המערכות במידת הצורך, יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.
6. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
7. בחלון המשמש כ"פתח חילוף" אין לקבוע סורג קבוע.
8. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
9. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
10. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטי ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכנית המכר, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת גישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.
11. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטים וכו') המופיעות בתוכנית זו הן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
12. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוין במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים, מקרר, מדחי כלים, מכונת כביסה ארונות, שולחן פינת אוכל, ספות וכו'), משרטטים לצורך המחשה בלבד. והצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.
13. 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 זה.
14. לפני הזמנת ריהוט, המשמלב 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.
15. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
16. ביציאה למרפסות הפתוחות-אפשר שיהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי/ה רחצה מונמכים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות ייקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
21. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המצויים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
22. **במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.**

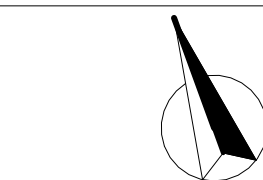


תוך סכמטי

328



תכנית העמדה סכמטית



תחת:

כבניות לפני היתר ויתכנו שינויים לפי
שת הרשויות ואילוצי ביצוע.
מן הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד
ברת זו.

Miloslavsky
ARCHITECTS

תאריך	מהדורה
26.06.25	8

328	גרש:
1:100	מ"מ

תוכנית קומה 1

שם הרוכש/ים

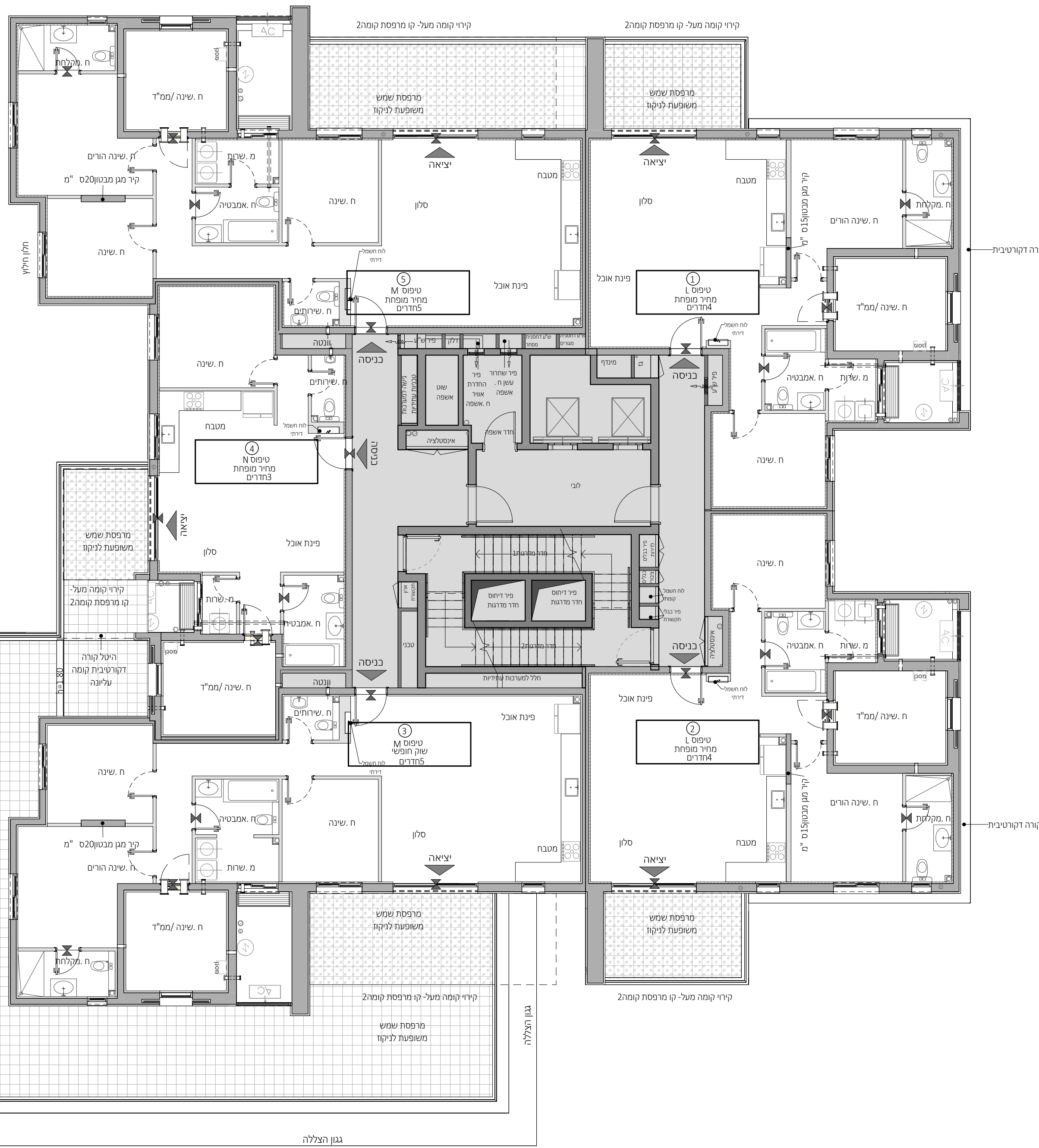
חתימת הרוכש/ים

חתימת החברה

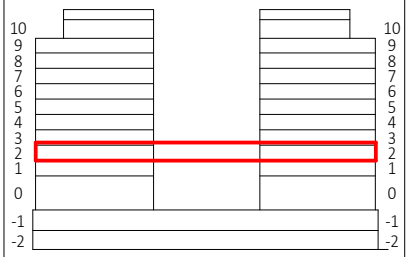
תאריך חתימה



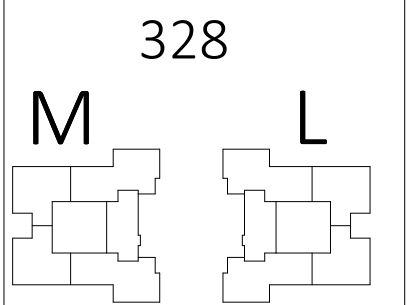
בגון הצללה



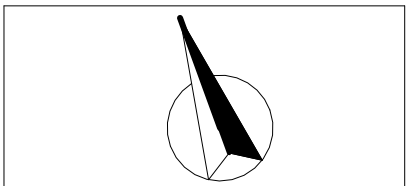
בגון הצלה



חתך סכמטי



תכנית העמדה סכמטית



הערות:

התכנית לפי היתר ויתכנן שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא היכנס חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

תאריך	מסדורה
26.06.25	8

מגרש:	328
קני"מ	1:100

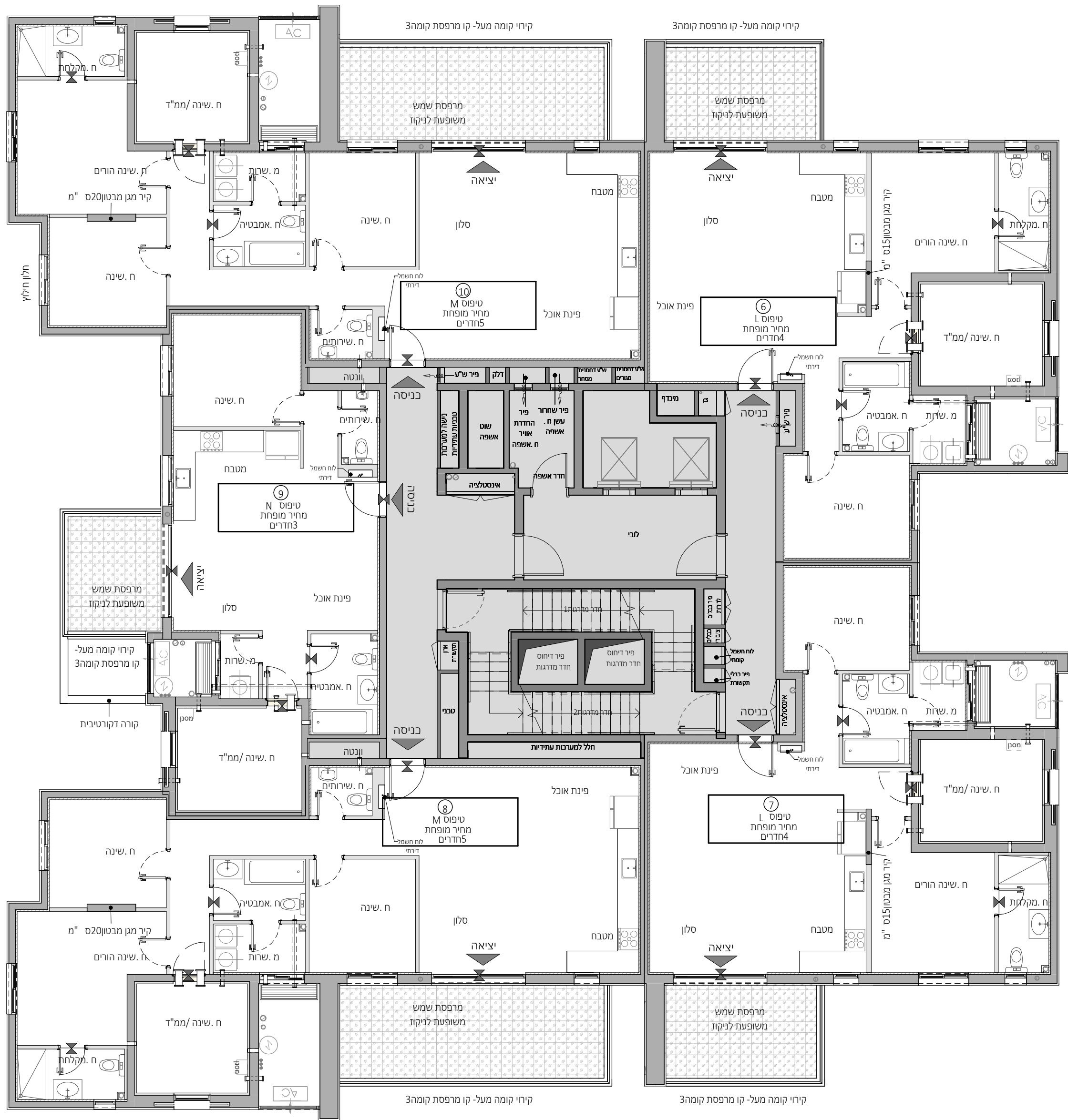
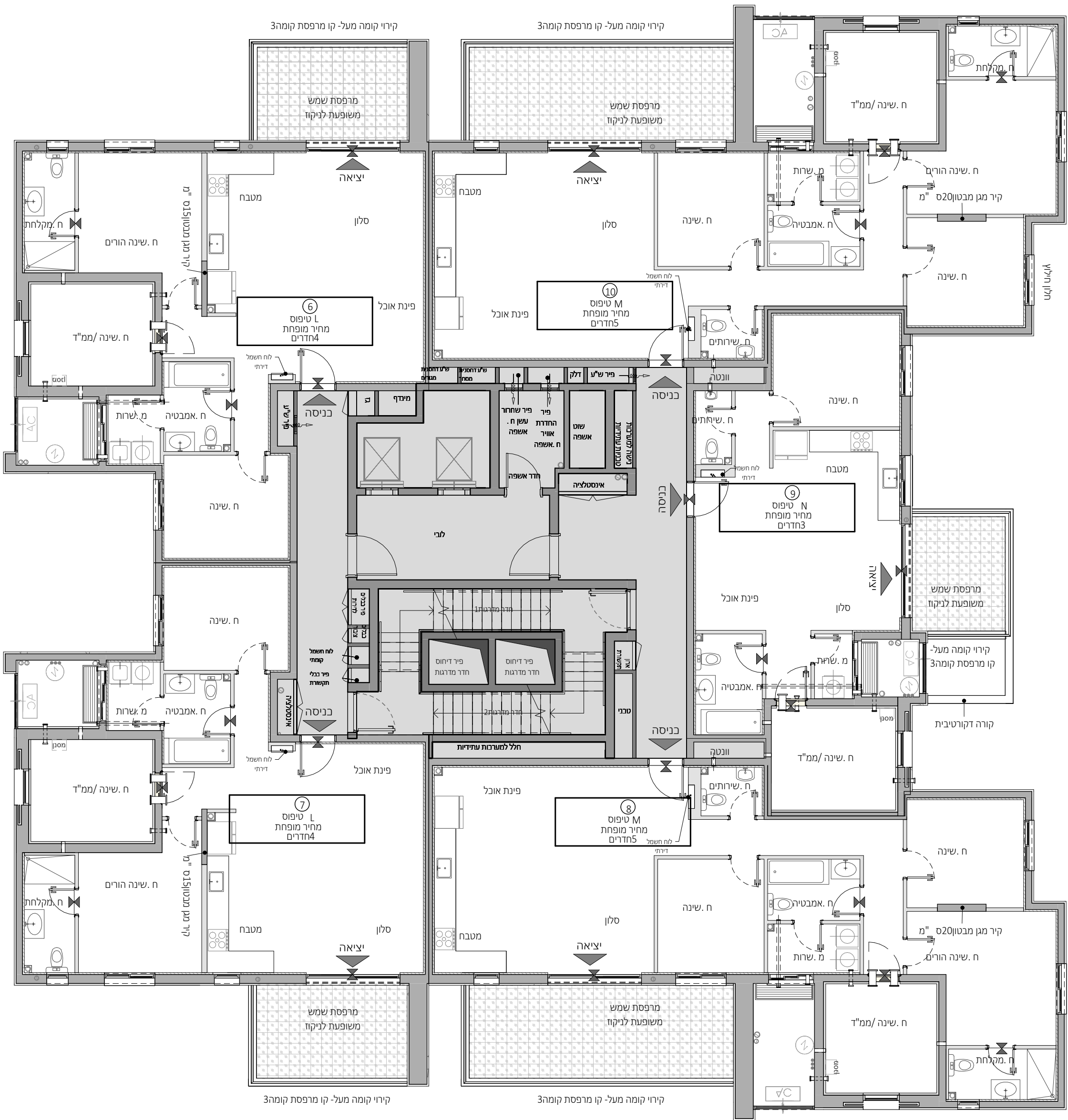
תוכנית קומה2

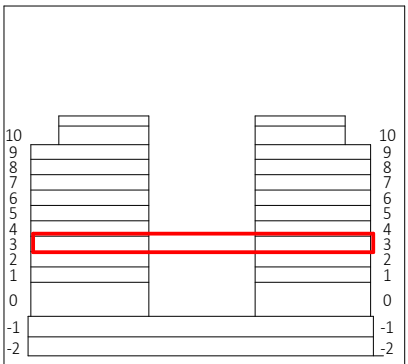
שם הרכיש/ים

חתימת הרכיש/ים

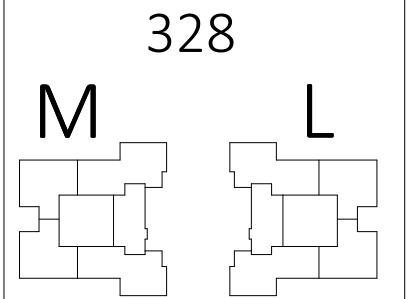
חתימת החברה

תאריך חתימה

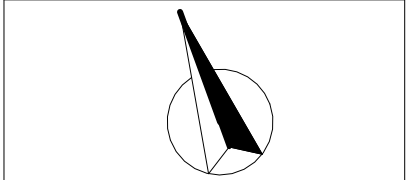




חדר סכמטי

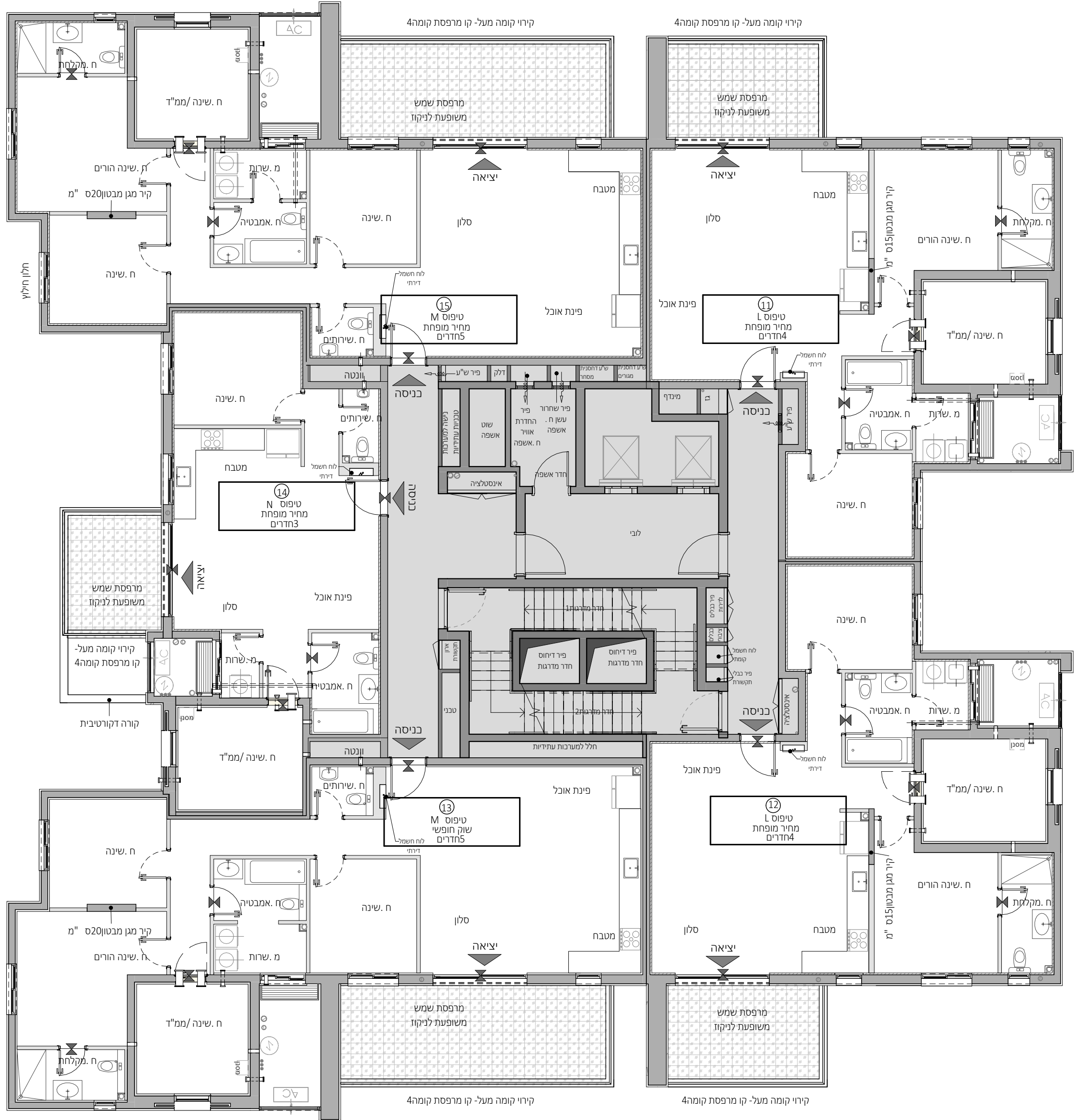
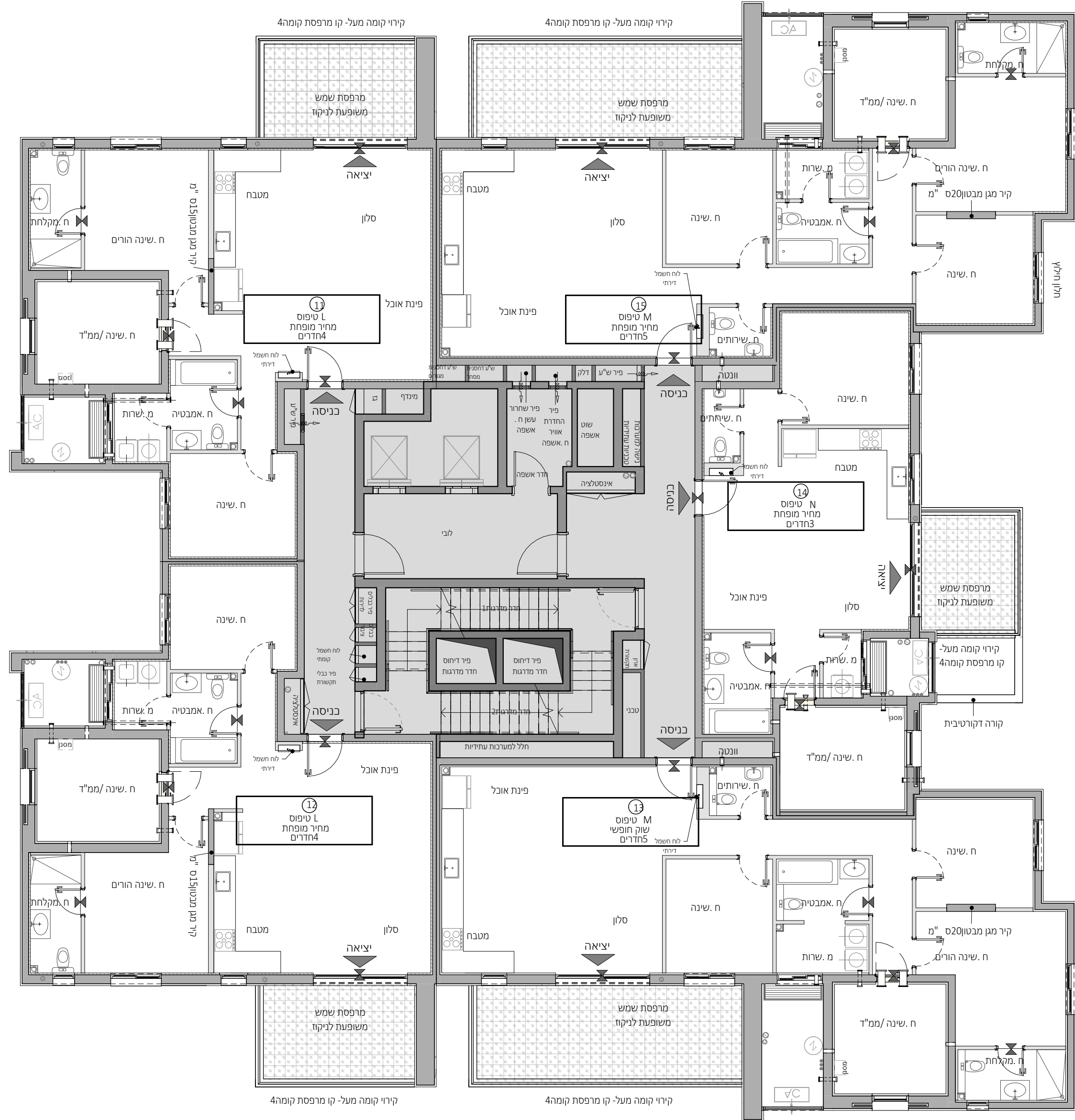


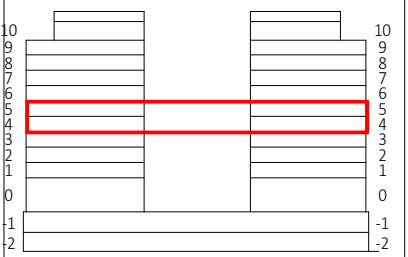
תכנית העמדה סכמטית



הערות:
התכנית לפי היתר ויתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחברת זו.

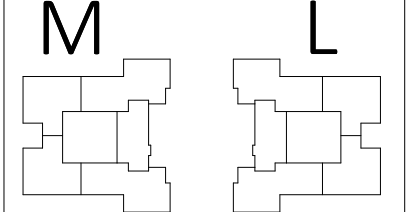
תאריך	מסדורה
26.06.25	8
מגרש:	328
קני"מ	1:100
תוכנית קומה 3	
שם הרכש/ים	
חתימת הרכש/ים	
חתימת החברה	
תאריך חתימה	



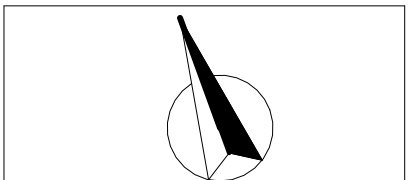


חותר סכמטי

328

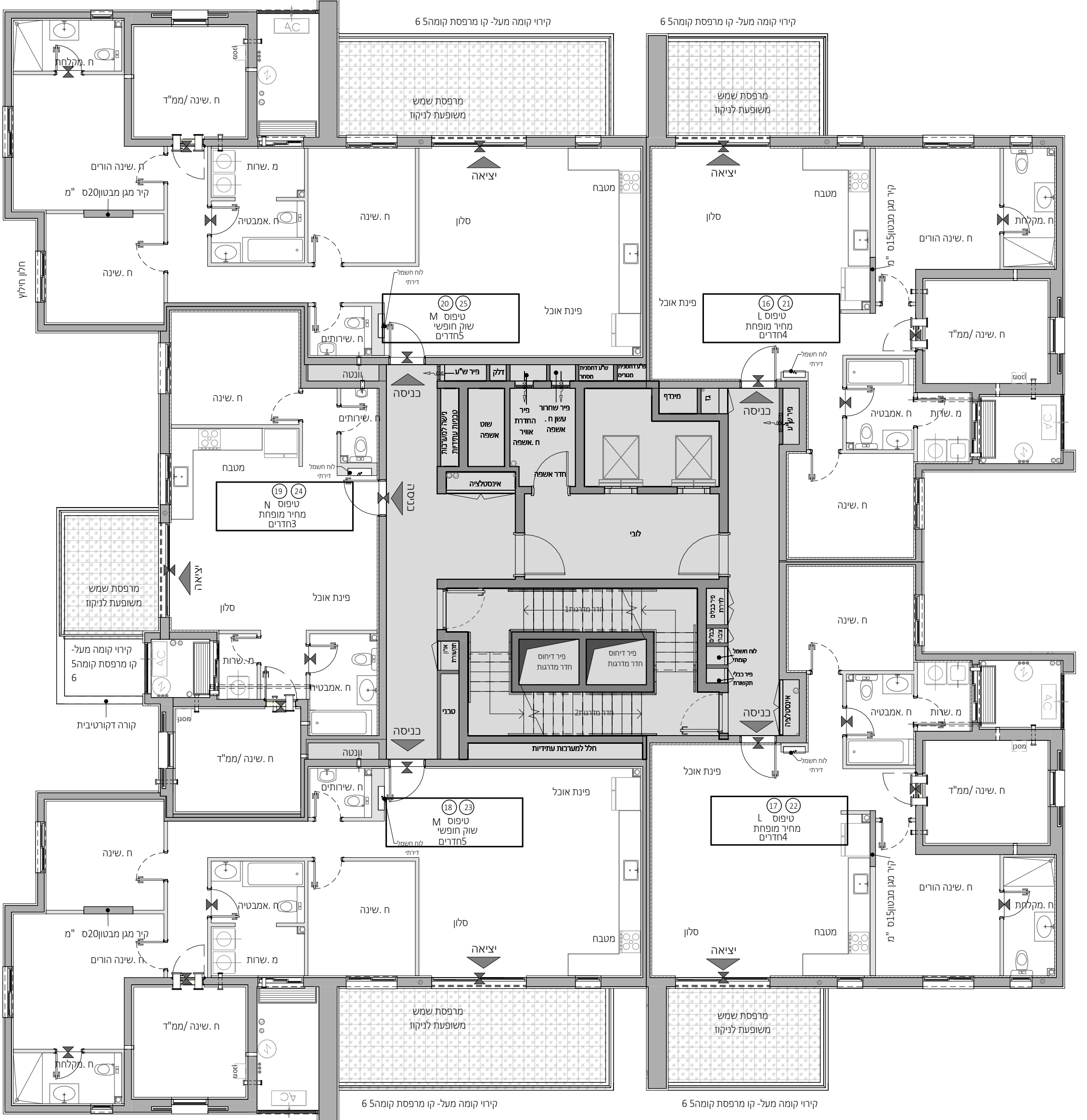
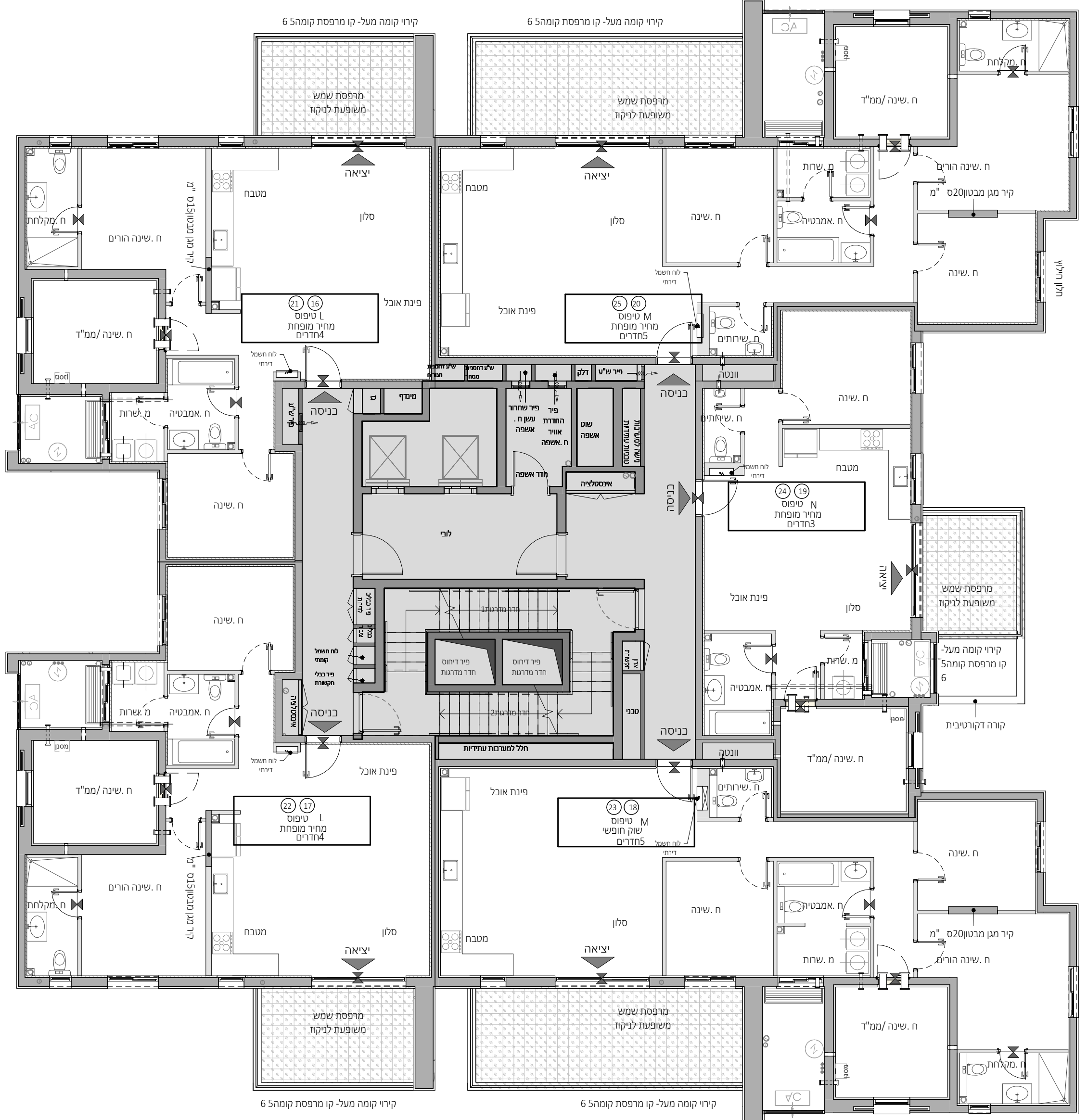


תכנית העמדה סכמטית



הערות:

התכניות לפני היתר ויתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחוברת זו.



תאריך 26.06.25	מהדורה 8
-------------------	-------------

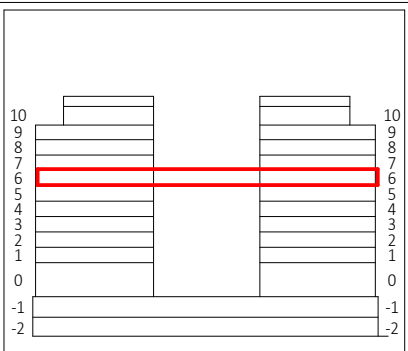
מגרש:	328
קנ"מ	1:100

תוכנית קומות 4-5

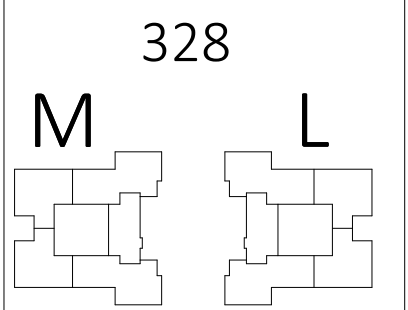
שם הרוכש/ים

חתימת הרוכש/ים

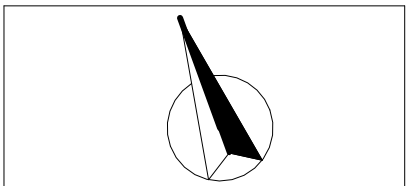
תאריך חתימה



חדר סכמטי



תכנית העמדה סכמטית



הערות:
התכנית לפי היתר ויתכנן שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

תאריך	מסדורה
26.06.25	8
מגרש:	328
קני"מ	1:100

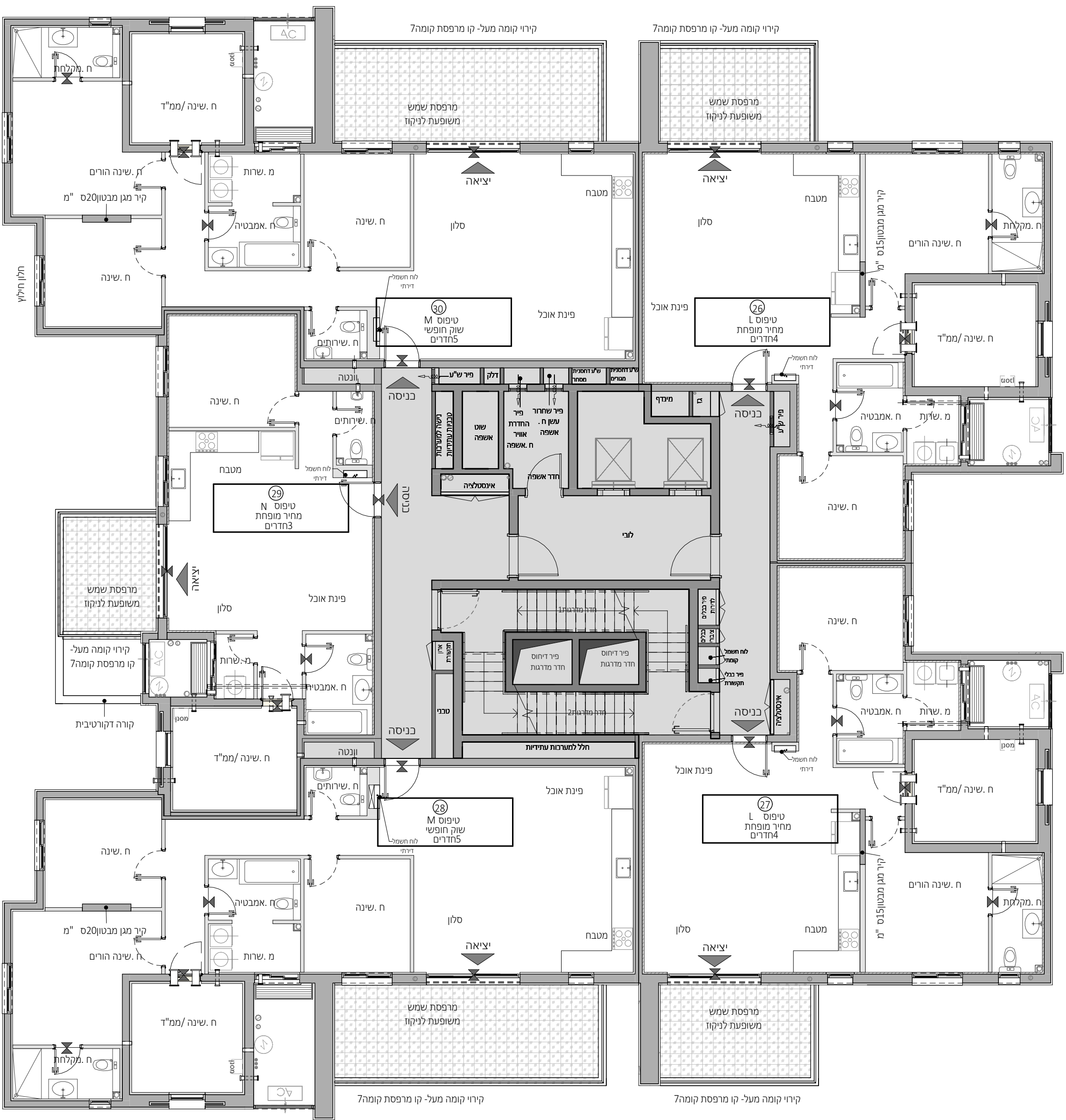
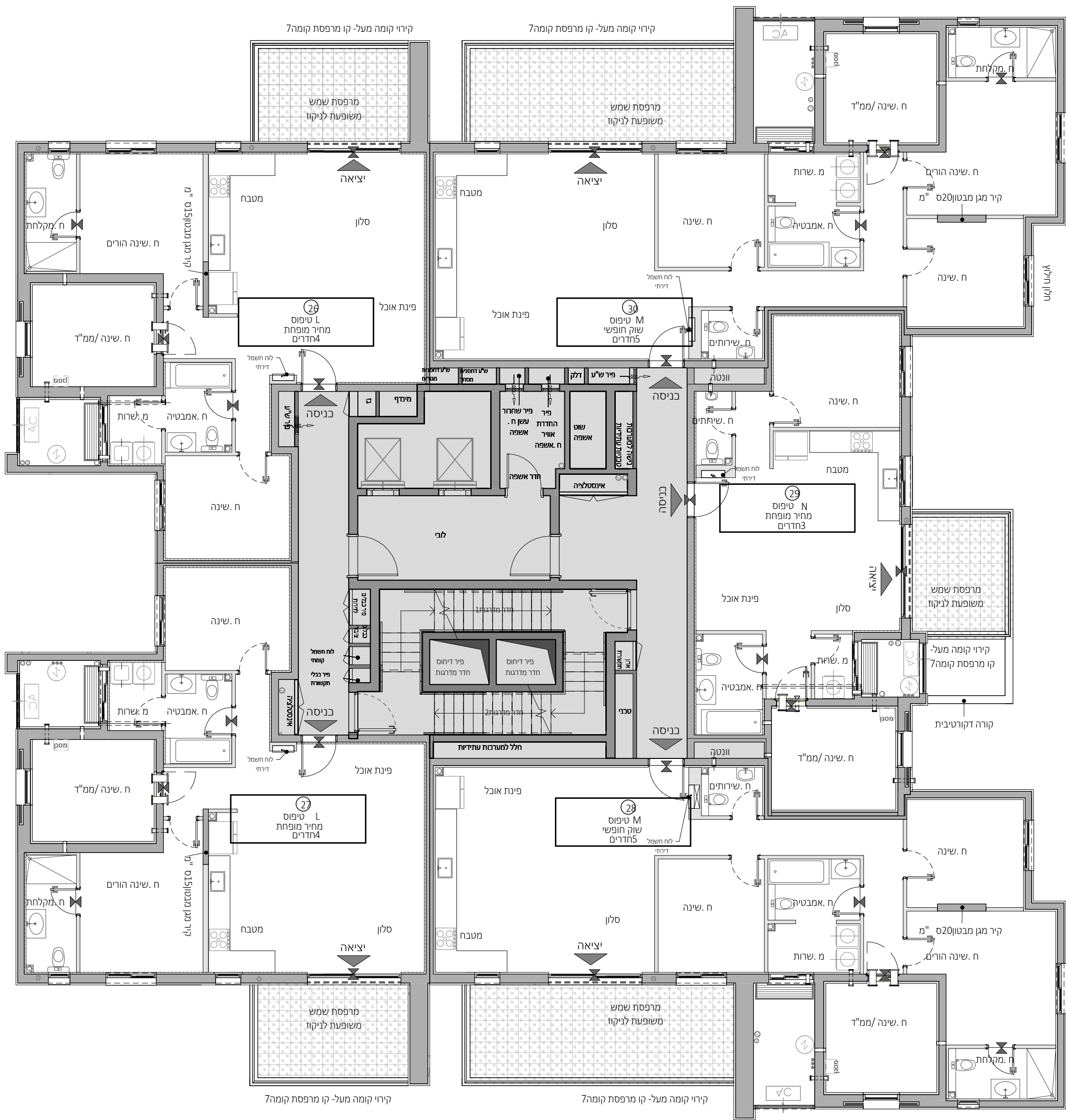
תוכנית קומה 6

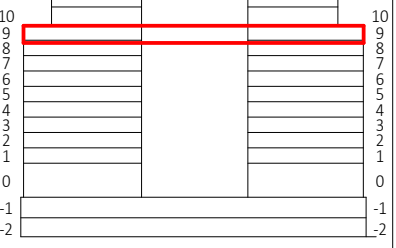
שם הרכיש/ים

חתימת הרכיש/ים

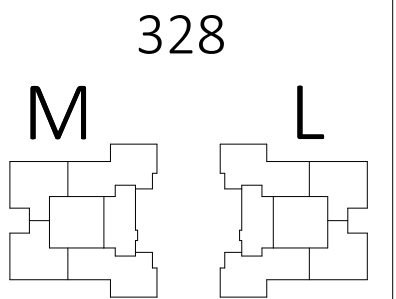
חתימת החברה

תאריך חתימה

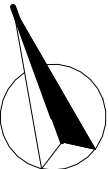




חדר סכמטי

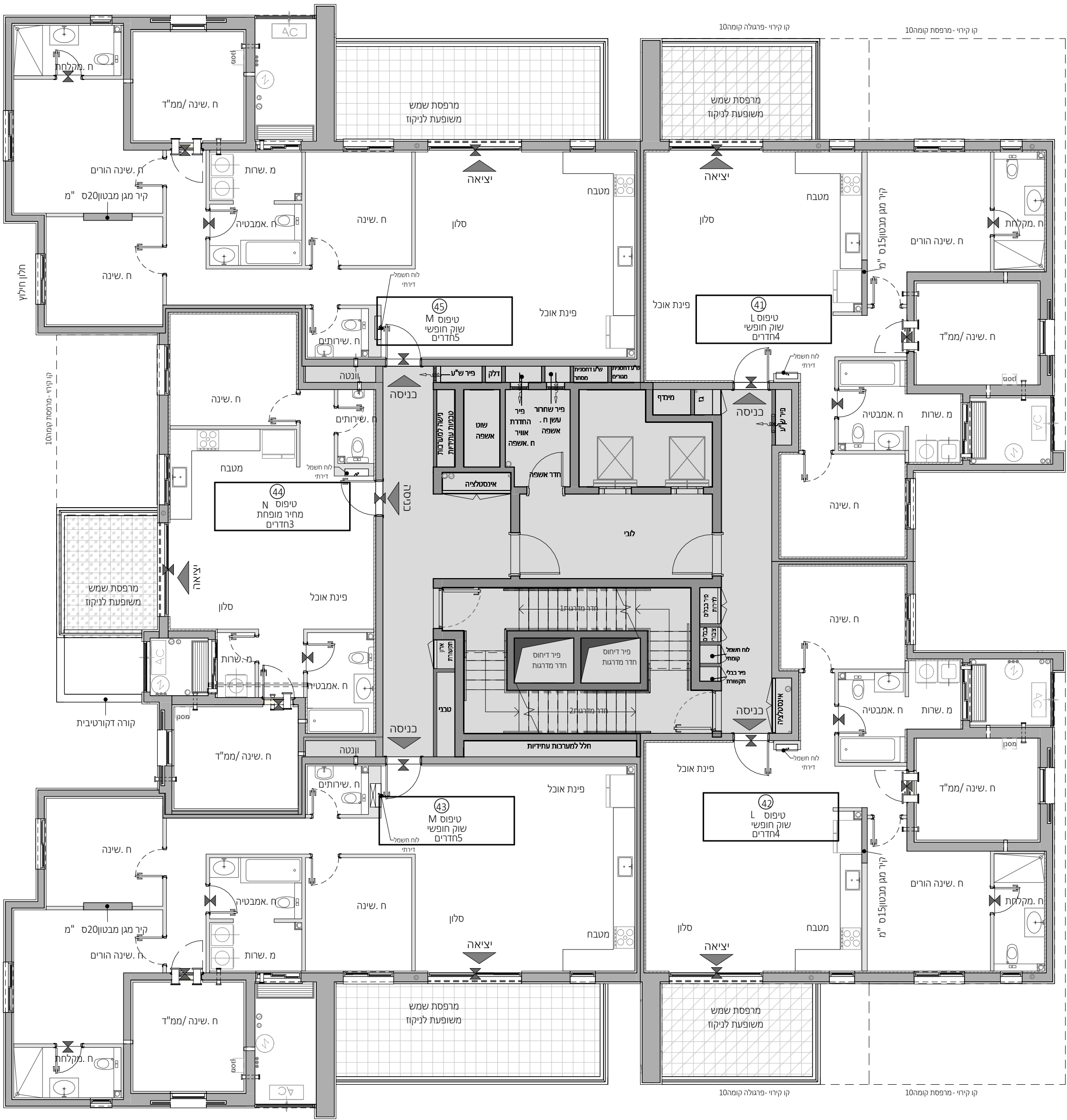
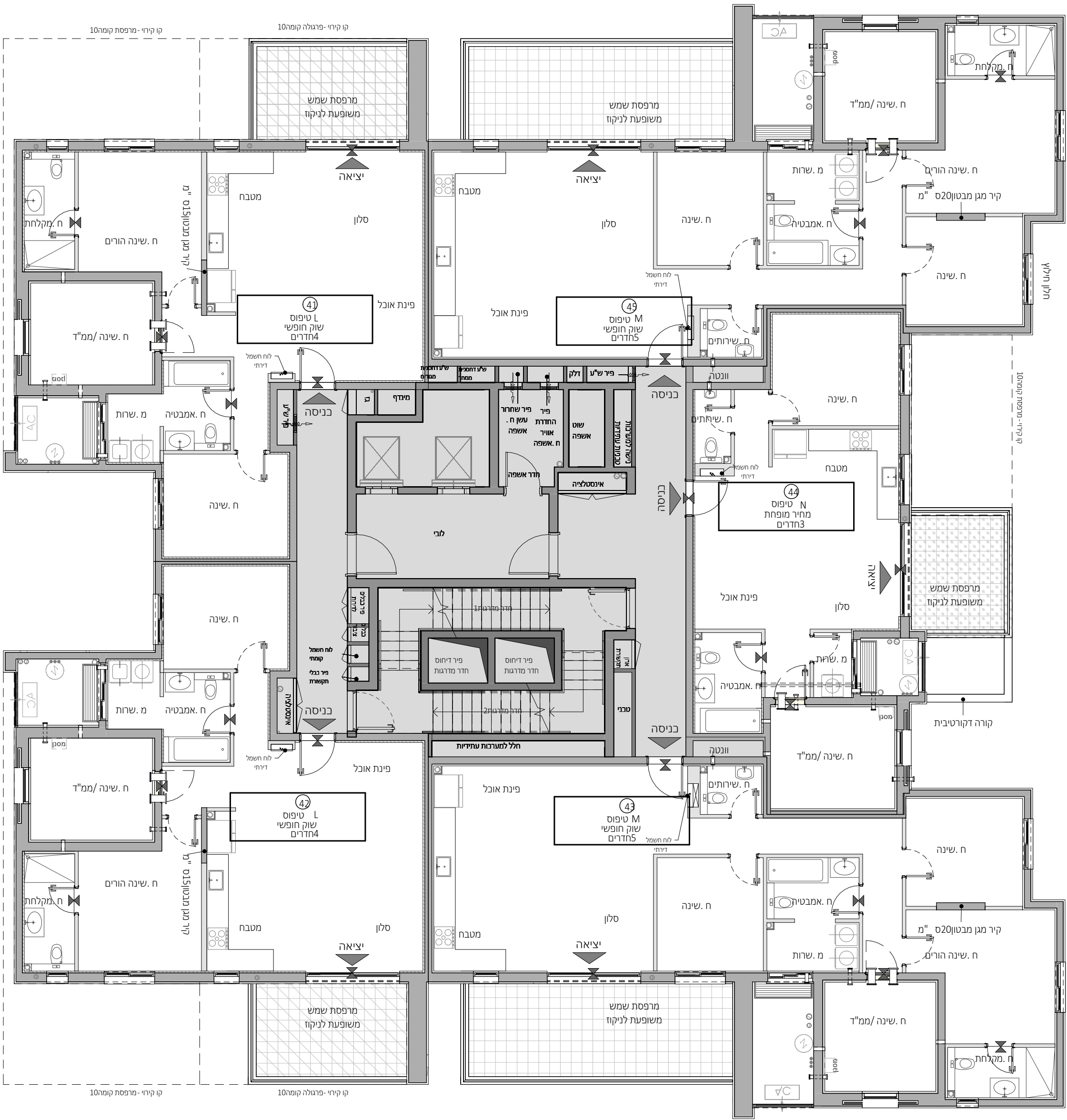


תכנית העמדה סכמטית



הערות:

התכנית לפי היתר ויתכנס שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גיליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחוברת זו.



תאריך	מסמך
26.06.25	8
מגרש:	328
קני"מ	1:100

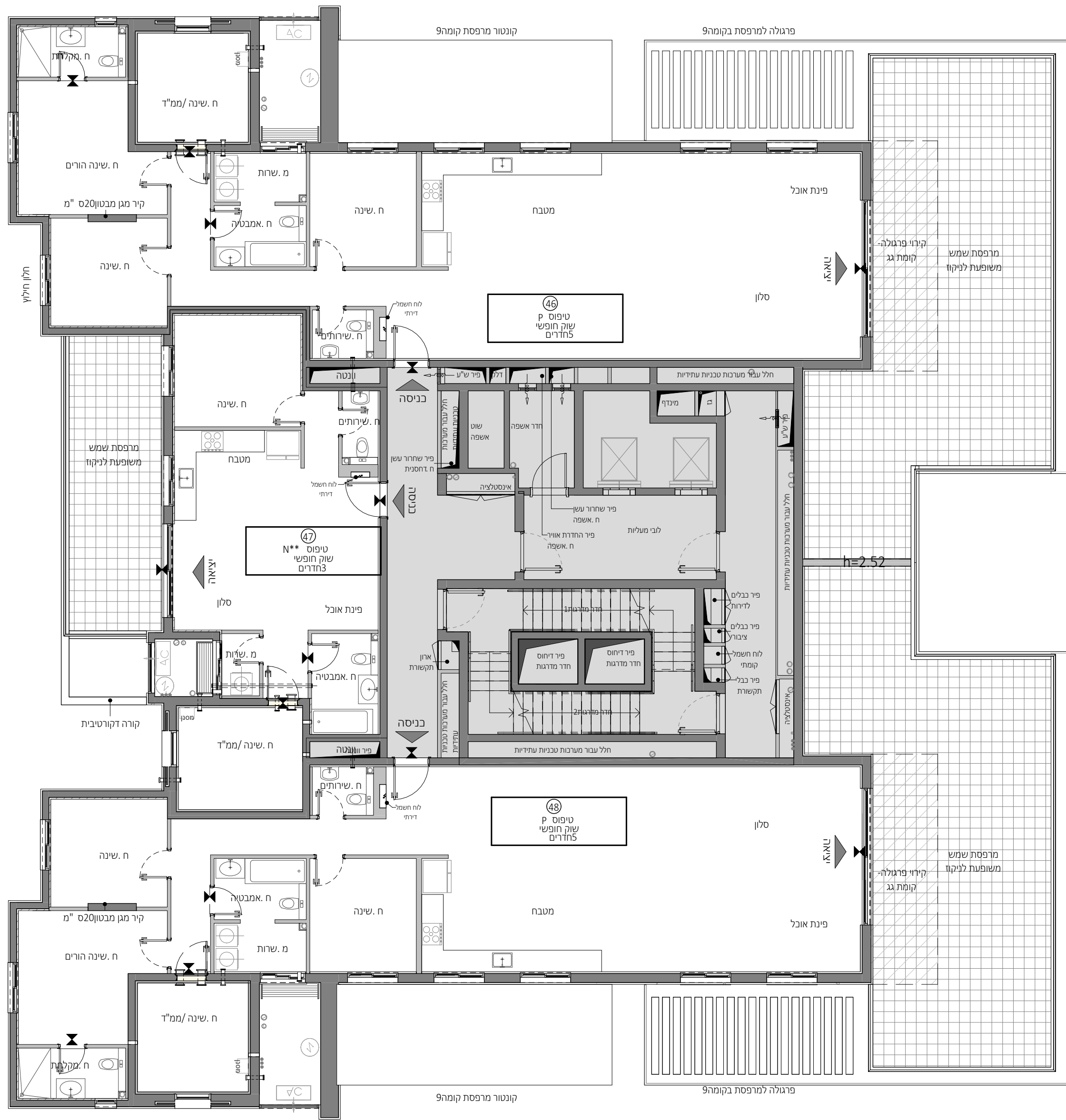
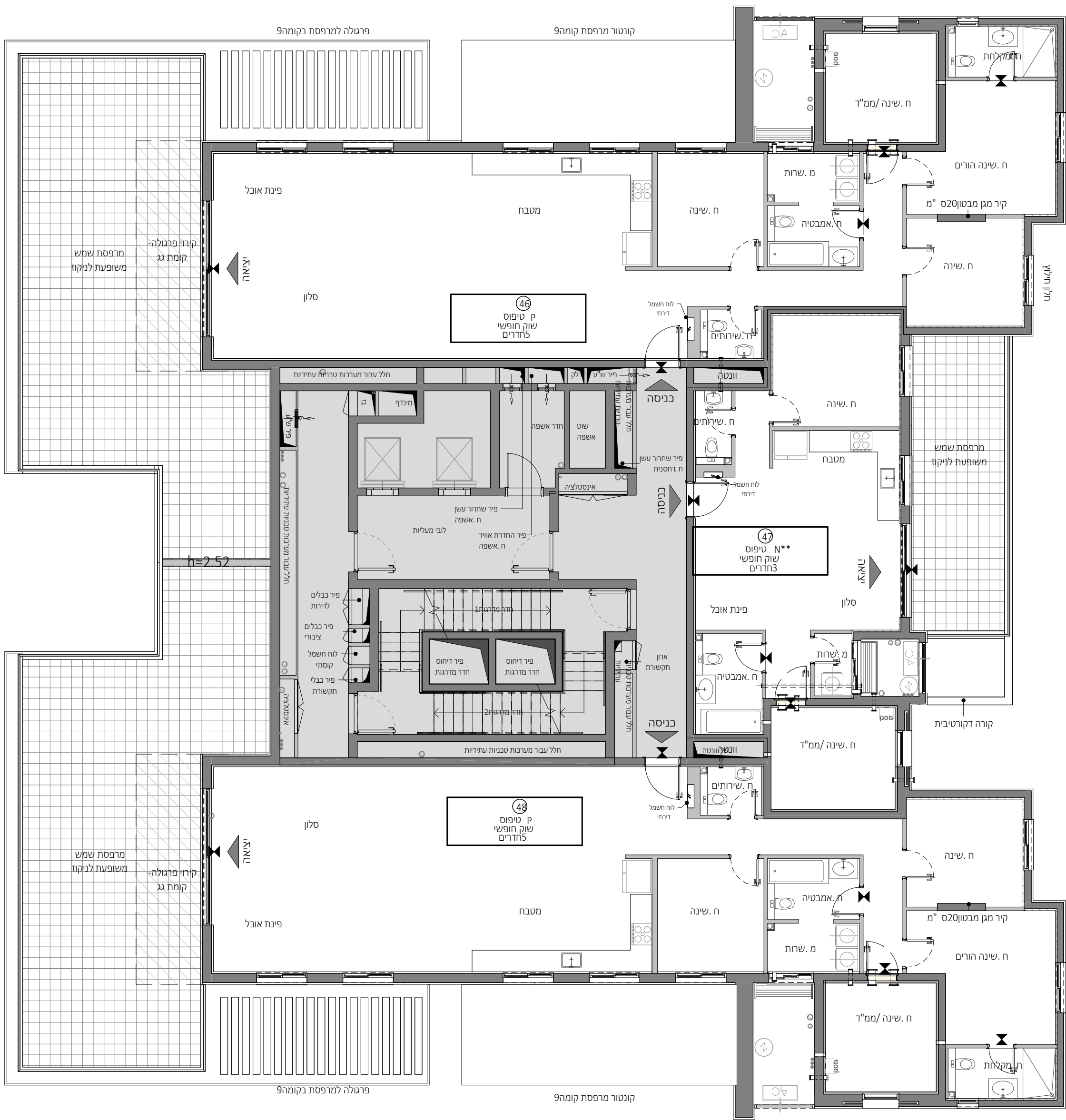
תוכנית קומה 9

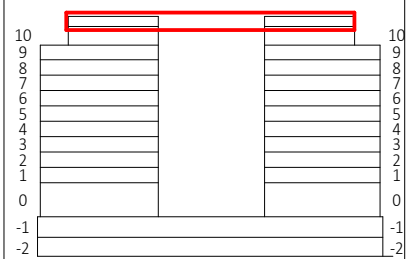
שם הרכיש/ים

חתימת הרכיש/ים

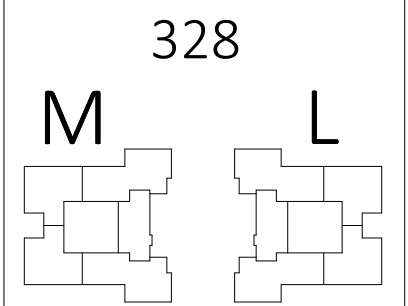
חתימת החברה

תאריך חתימה

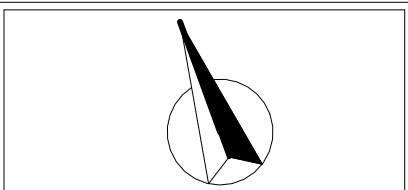




חדר סכמטי



תכנית העמדה סכמטית

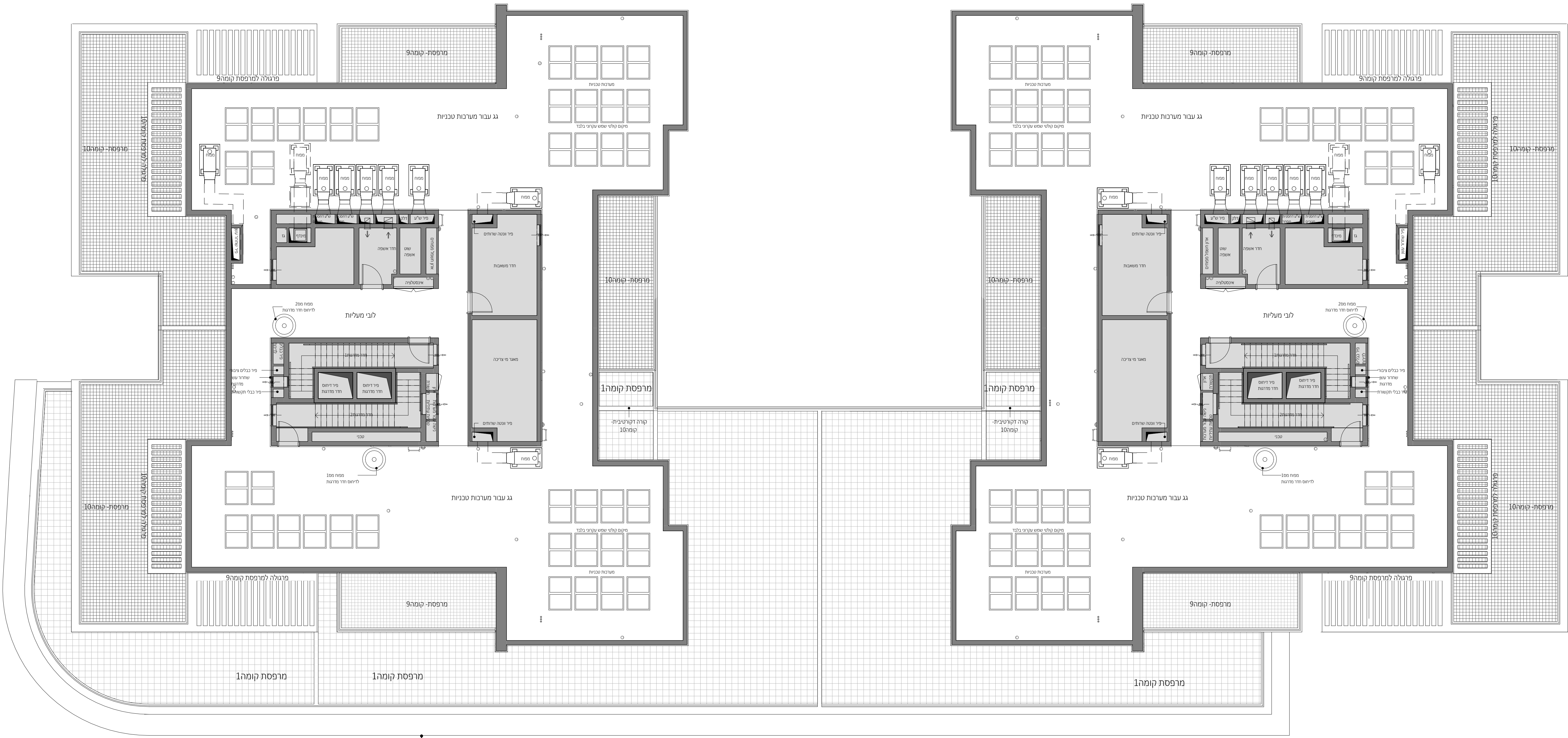


הערות:
התכנית לפי היתר ויתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות ואילוצי ביצוע. גליון הערות ומקרא הינם חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

תאריך	מסמך
26.06.25	8

מגרש:	328
קני"מ	1:100

תוכנית קומה 11 - גגות
שם החבש/ים
חתימת החבש/ים
חתימת החברה
תאריך חתימה



גגון קל-לקומת הקרקע