U-ELAD
אתם באלעד החדשה
מבית צפריר וזוהר שרבט

אלעד

זוהר וצפריר שרבט יזמות ובנייה 2001 בע"מ

מגרש 23

בנין מס' A1

32 יח"ד + מסחר

דירה מס' 25

(לפי ג'4 – B6/4)

הערות כלליות:
לבניין/רכוש המשותף

1. התכניות אינן סופיות ולכן ייתכנו שינויים לפי דרישת הרשויות והיועצים הטכניים בתכניות הביצוע הסופיות.
2. פיתוח המגרש, מיקום חניות, אצירת האשפה, 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, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, של מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוורור, ניקוז, בשטחים פרטיים, ובשטחים מוצמדים, לרבות במחסנים, מעל/מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.
6. בשטחים פרטיים כגון חצרות (ככל ויהיו), חניות וכו', יתכן ויהיו מערכות ומתקנים משותפים לכלל הבניין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפיכת מרזבים, חשמל, גז, מים וכו', שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר. או שיסמנו כולם/חלקם, ויותקנו 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 לרבות השטחים המסחריים ו/או לשימוש ציבורי, ו/או דירות פרטיות, הכול לפי החלטת החברה ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר, ואשר יותקנו טרם אכלוס הבניין/ים ו/או לאחר מכן.
8. פני הריצוף במחסנים יתכן ויוגבהו בכ-1 ס"מ מהמעברים.
9. סימון צמחיה, עצים, ריצופים, קוי עזר לתכנון (כגון ציון מפלסים, קווי גובה וכו'), הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכניות הפיתוח המאושרת בלבד (MADE AS).
10. סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים משותפים ו/או פרטיים מחוץ, הינם להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל לפי החלטת החברה וככול שצוין במפרט המכר.
11. ניקוז החצרות מתבצע באופן טבעי. סידור שיפועי ניקוז פני הקרקע בחצרות המשותפות ו/או 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 ראיה בשל כך.
12. מצג הסימנים במקרא לאביזרים וחומרים, לצורתם ו/או למידותיהם ולפעמים לאופן תיאורם, הינו לצרכי נוחות והבנה כלליים בלבד.
13. מפלס/י המגרש, במגרש עצמו וביחס לפני השטח הסמוכים למגרש, נקבעים על ידי הרשות המקומית ואינן באחריות החברה ולכן יתכן מפלסים בתוך המגרש ו/או בין המגרש לפני השטח סביבו (פני המגרש יכול שיהיו גם גבוהים ו/או נמוכים ביחס לפני הקרקע סביב).
14. **תינתן זכות מעבר בחרום לכלל דיירי ומשתמשי הבניין/ים בכל החלקים המשותפים לרבות חדרי המדרגות, המעברים/פרוזדורים, החצרות, מבואות הכניסה/לובי, המבואות הקומתיות, והגגות.**

בדירה

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
2. 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 הנחיות הביצוע, וכן כתוצאה מדרישות הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.
3. לפי צו מכר דירות, (טופס של מפרט) סטיה משטח הדירה עד 2%, הינה קבילה. לכן הסטיות במידות המוצגות בתוכניות המכר, 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%).
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אויר ומערכות לאוורור 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 בתכניות המכר.
5. מיקום הנמכות התקרה, ככל וצוין במפרט המכר ו/או הוצגו בתוכניות המכר, יכולים להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
6. בחלון המשמש כ"פתח חילוץ" (דירתי/קומתי) אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית ואישור פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, פתחי ניקוז, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, צנרת גז, ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, גם באם אינם מסומנים בתוכניות המכר, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תרשם זיקת גישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטים וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אביזרי עזר וכל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה ארונות, שולחן פינת אוכל, ספות וכו'), משורטטים לצורך המחשה בלבד. וכהצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה ולכן אינם מהווים חלק מהעסקה.
12. בתוכניות 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.
13. 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.
14. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם, לרבות שינויים בחזיתות בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות- ובכפוף לתקנות ולתקינה, אפשר שיהיה סף/מדרגה, עד 20 ס"מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס"מ מפני הריצוף במבואה חיצונית.
17. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ- 1.5 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
18. פני הריצוף בתוך חדר/י הרחצה מונמכים כ- 1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם לתכנון של חב' המטבחים שנבחרה ו/או למצוין במפרט המכר.
20. כיון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים המוצגים בתוכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. **במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.**

צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים שלה

שם הפרוייקט:
אלעד
מעטפת העיר
U-ELAD
אדם באלעד המדינה

תכנית מכר

מקרא:

- רכוש משותף מגורים
- רכוש משותף מסחריי
- רכוש משותף מגורים + מסחר
- ריצוף חניה
- צמחיה
- מיסעה מרוצפת
- מיסעה אספלט
- ריצוף חצרות
- ריצוף מדרכות
- אבן סימון עוורים
- קיר בטון
- קיר בלוק
- מ.א. מיזוג אויר (הכנה בלבד).
- מרפסת מקורה.
- מרפסת לא מקורה.
- צינור 4" לכניסת אוויר (ממ"ד)
- צינור 4" ליציאת אוויר (ממ"ד)
- צינור 8" הכנה (ממ"ד)
- ונטה + הנמכת תקרה
- כניסה — כניסה לדירה
- יצאה — יצאה למרפסת
- הפרש מפלסים
- ד.א. דלת אש
- צנרת כיבוי אש
- קולטן/צינור
- ע.כ.א. עמדת כיבוי אש
- כיור נטילת ידיים
- מיקום מוצע לדוד מים
- מיקום מוצע לכריים(הכנה)
- מיקום מוצע למקרר(הכנה)
- לוח חשמל דירתי
- מתקן תלית כביסה
- מיקום מוצע למכונת כביסה או מייבש(הכנה)
- מיקום מוצע למדיח כלים (הכנה)
- חניה בודדת
- חניה נכים

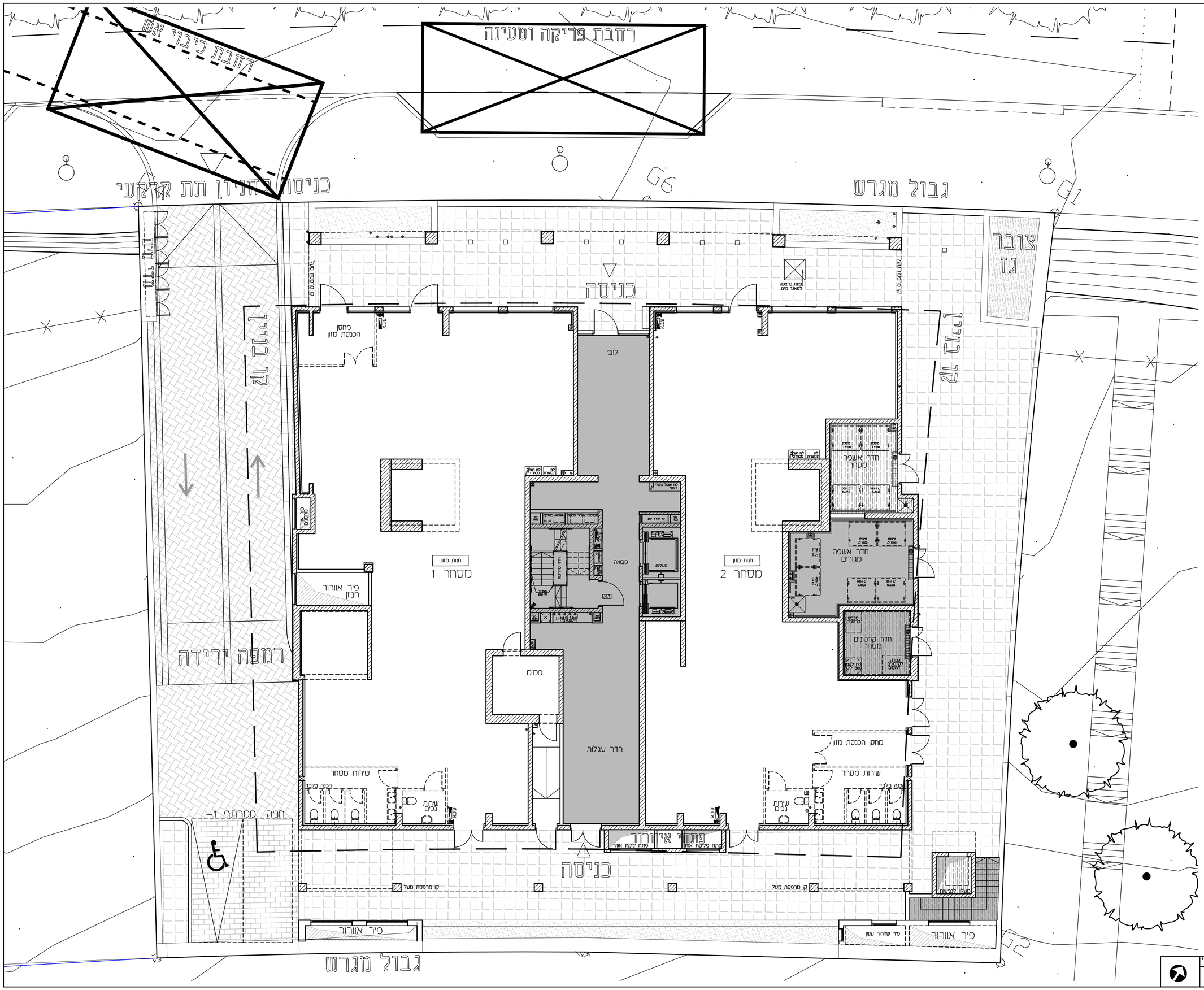
הערות:
התכנית כפופה להערות בנספח המצ"ב.
טרם התקבל היתר בניה

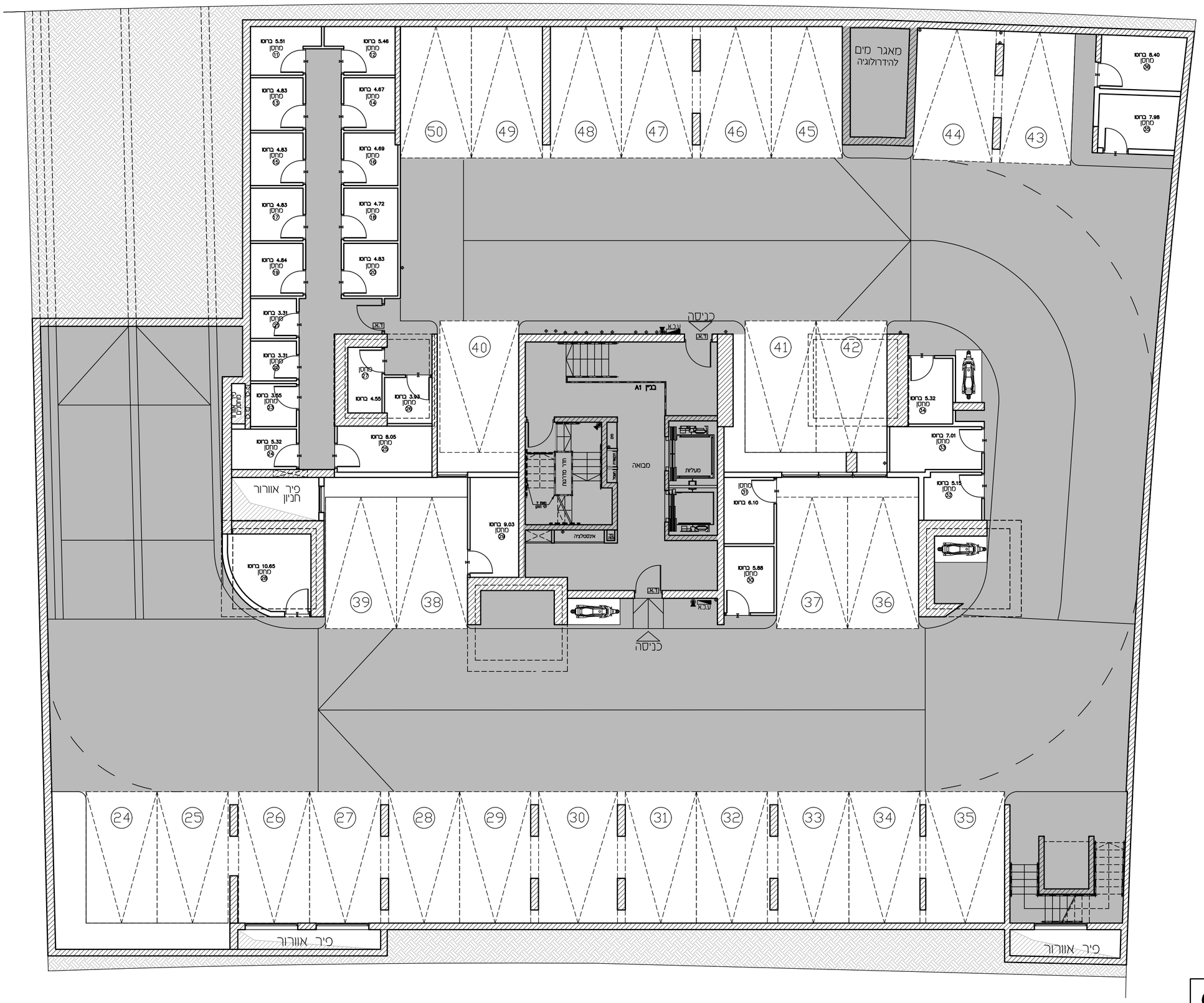
תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____


רחבת פריקה וטעינה
רחבת כיבוי אש
כניסה לחניון תת קרקעי
גבול מגרש
G6
G1
G2
G3
G4
G5
G7
G8
G9
G10
G11
G12
G13
G14
G15
G16
G17
G18
G19
G20
G21
G22
G23
G24
G25
G26
G27
G28
G29
G30
G31
G32
G33
G34
G35
G36
G37
G38
G39
G40
G41
G42
G43
G44
G45
G46



צפריר וזוהר שרבט
אדריכלים שלבנים ושות'

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

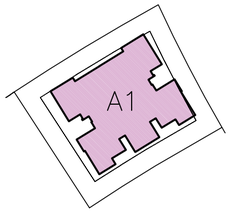
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: מרתף 2-

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	18.08.24	5



מגרש 23

תאריך: _____

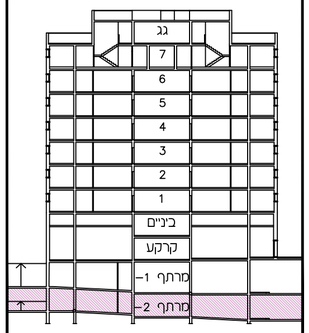
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

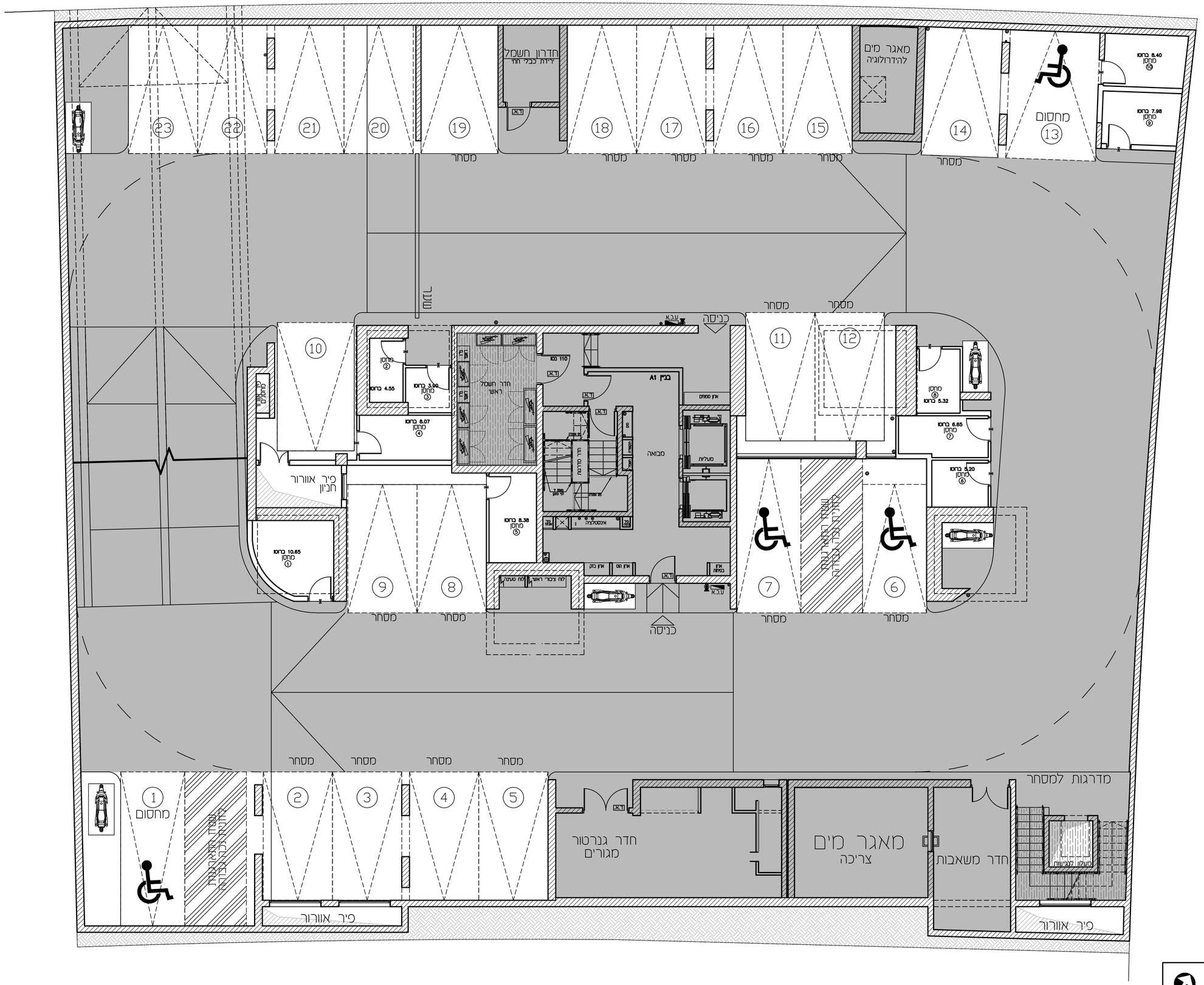
חתימת קונה: _____

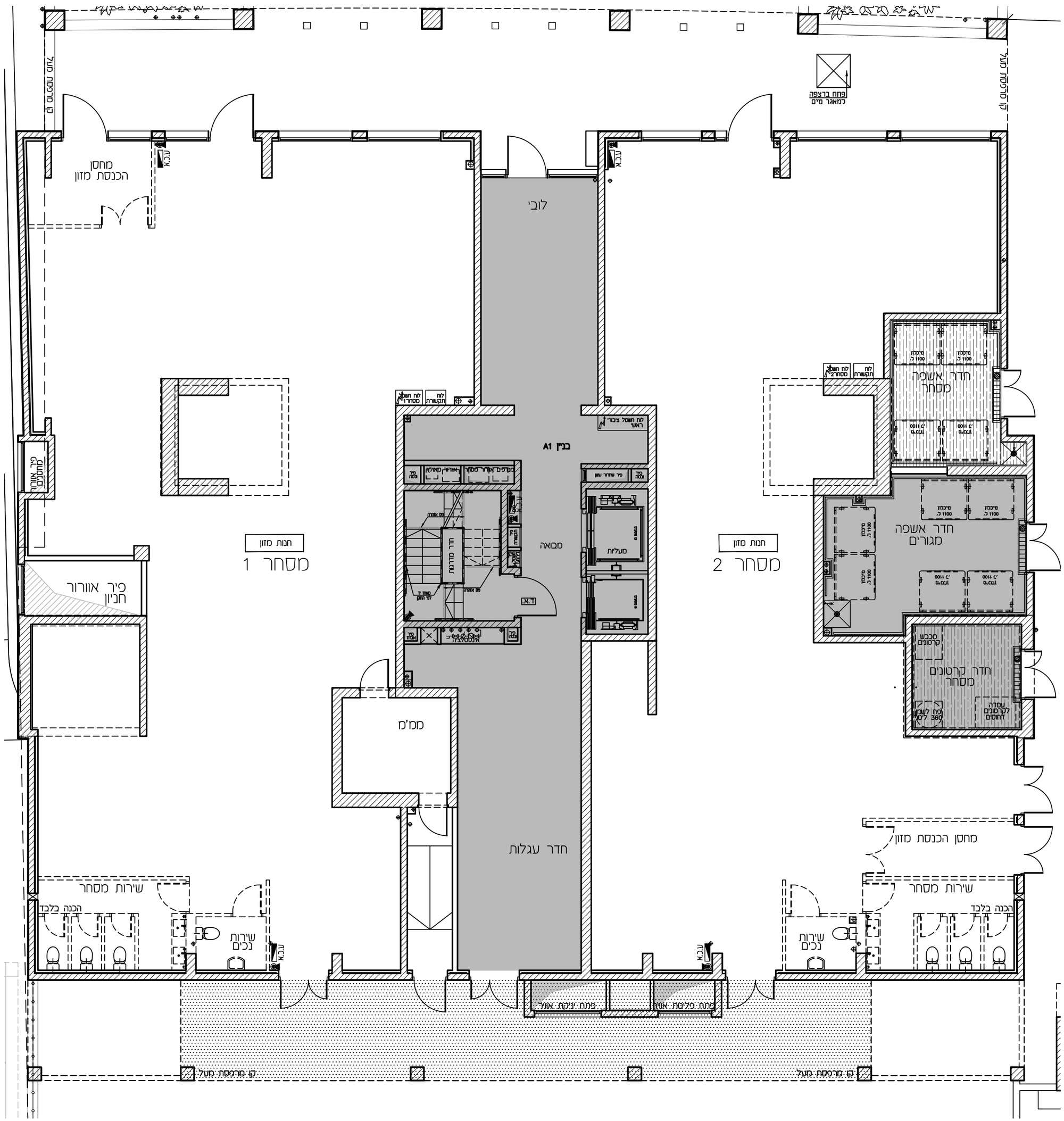
הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בנין מס'
1


חדרון חשמל
רדיית ברכי חתי
מאגר מים
להידרולוגיה
מחסום
מסחר
כניסה
חדר חשמל
ראשי
בין A1
מבואה
מעלית
אזן סמוים
אלמנטים
פיר אוורור
חנין
מחסנים
חדר גנרטור
מגורים
מאגר מים
צריכה
חדר משאבות
מדרגות למסחר
מעלה לכניסות
מקום לחניית
אופנועים
שטרם הוגדרה
בעלות
מקום לחניית
נכים בלבד
מקום לחניית
נכים בלבד
מקום לחניית
נכים בלבד



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרוייקט:

אלעד
מעטפת העיר

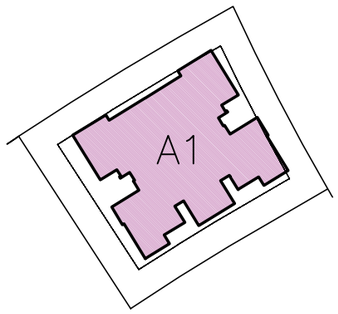
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: קומת קרקע

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	18.08.24	5



מגרש 23

תאריך: _____

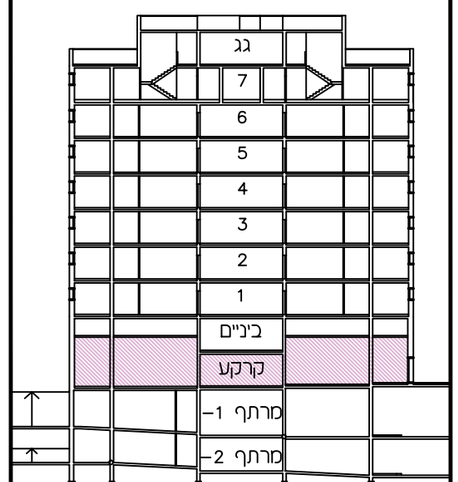
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

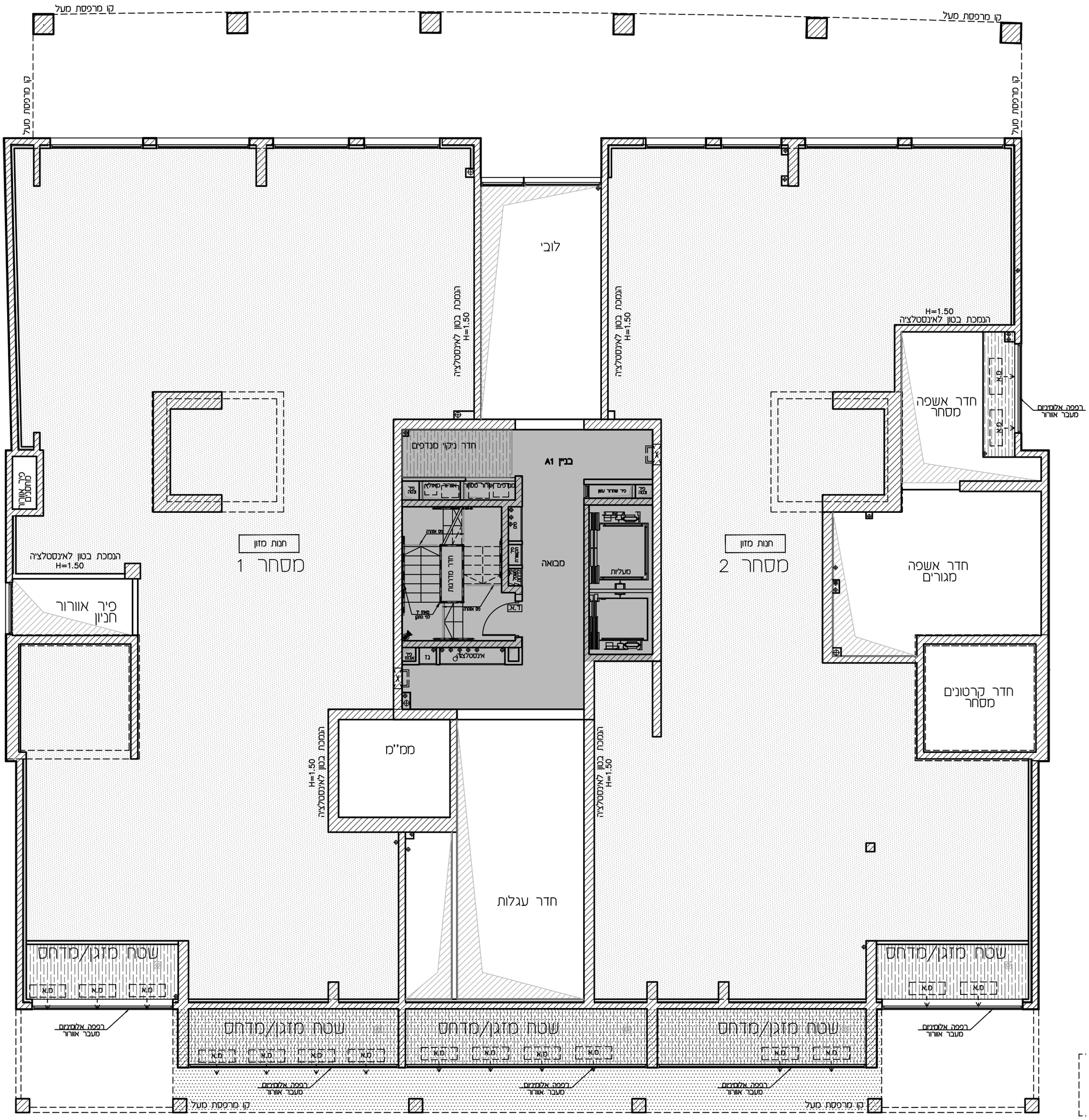
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בנין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרוייקט:

אלעד
מעטפת העיר

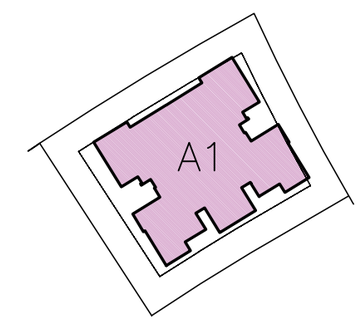
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: **קומת ביניים**

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	18.08.24	5



מגרש 23

תאריך: _____

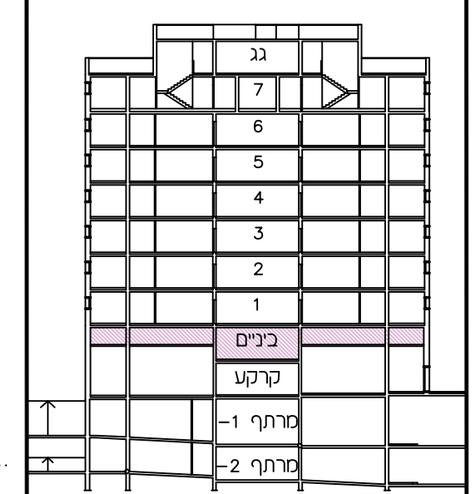
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

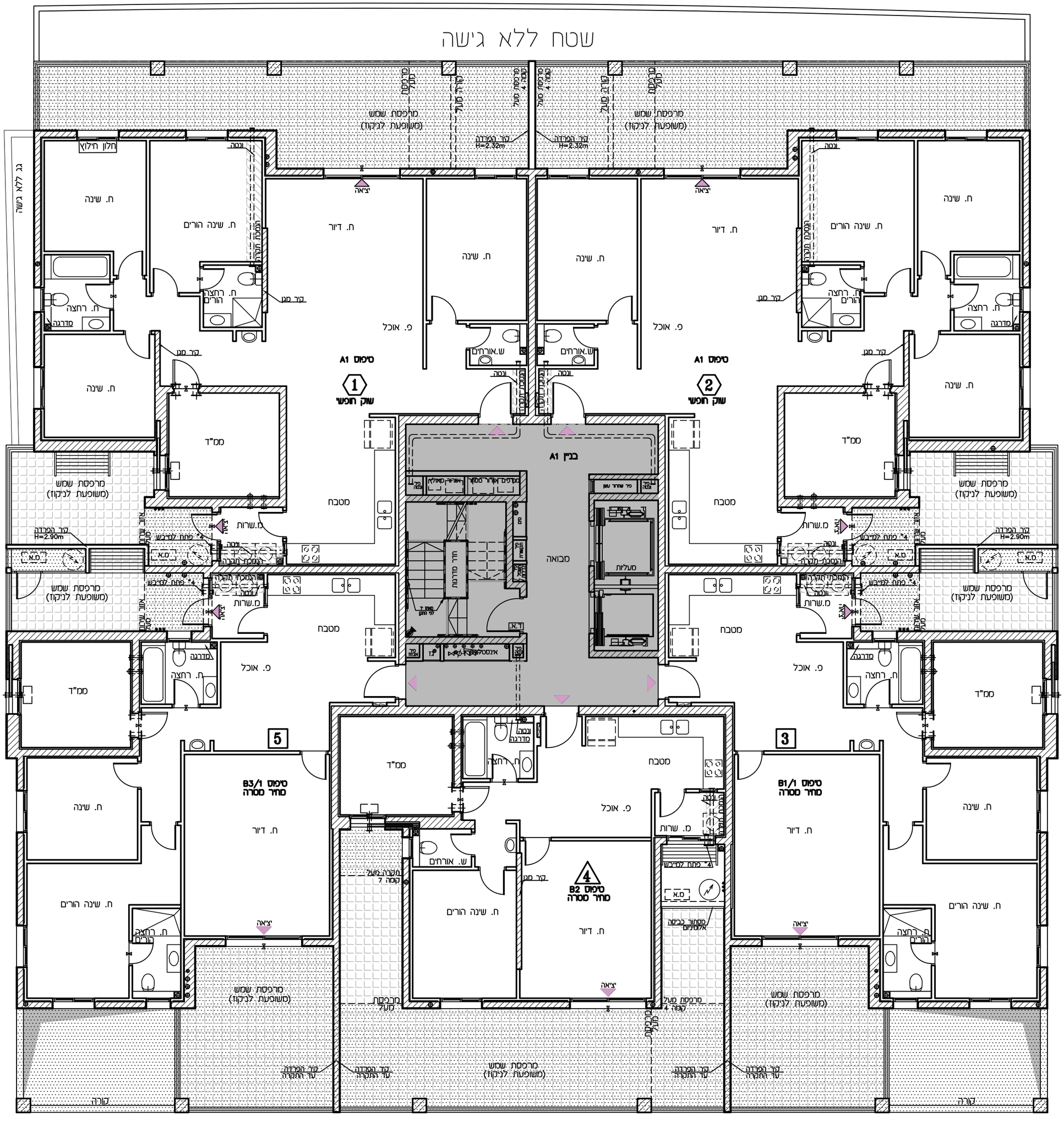
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בנין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שלבנים מהלב

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

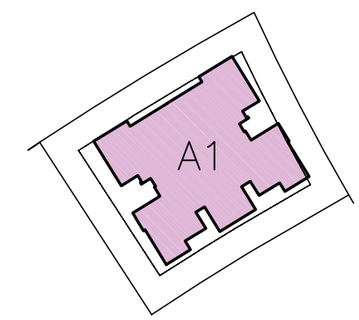
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: 1

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

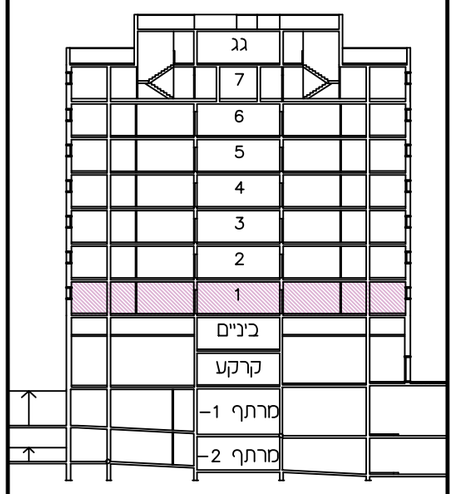
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

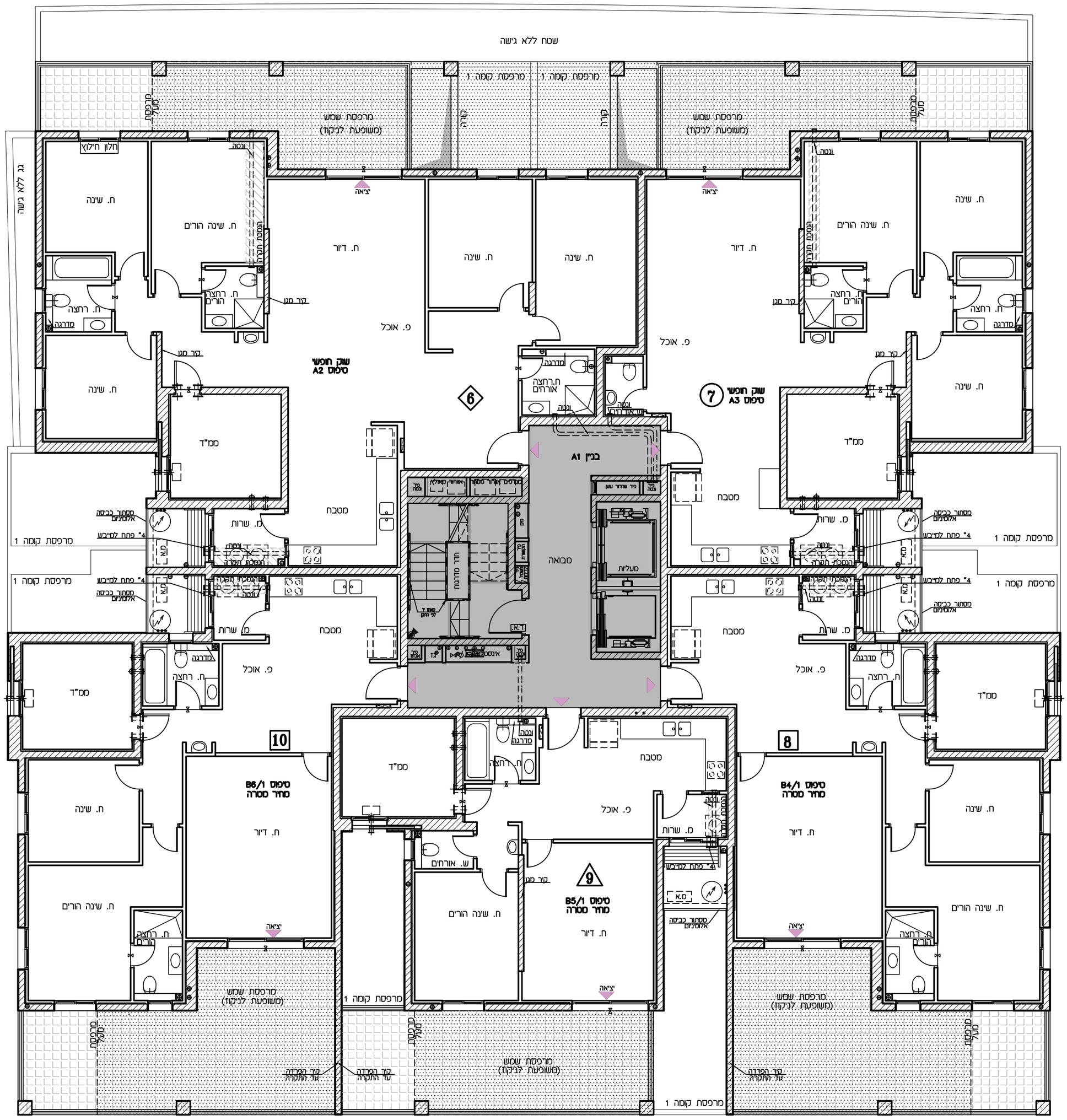
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבעים מהלב

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

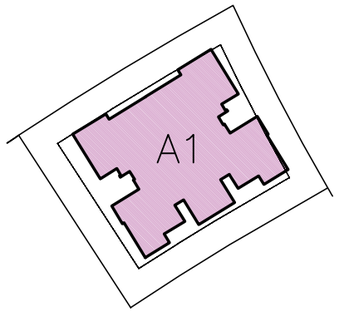
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: 2

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

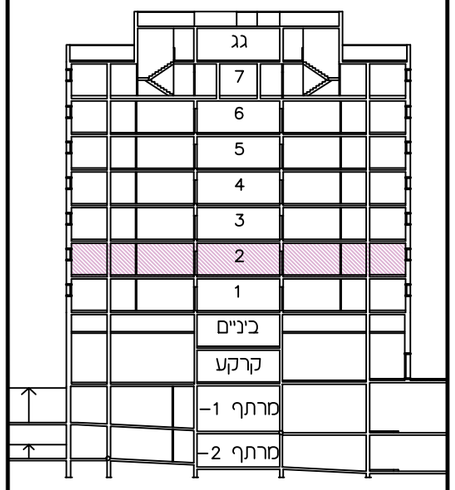
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

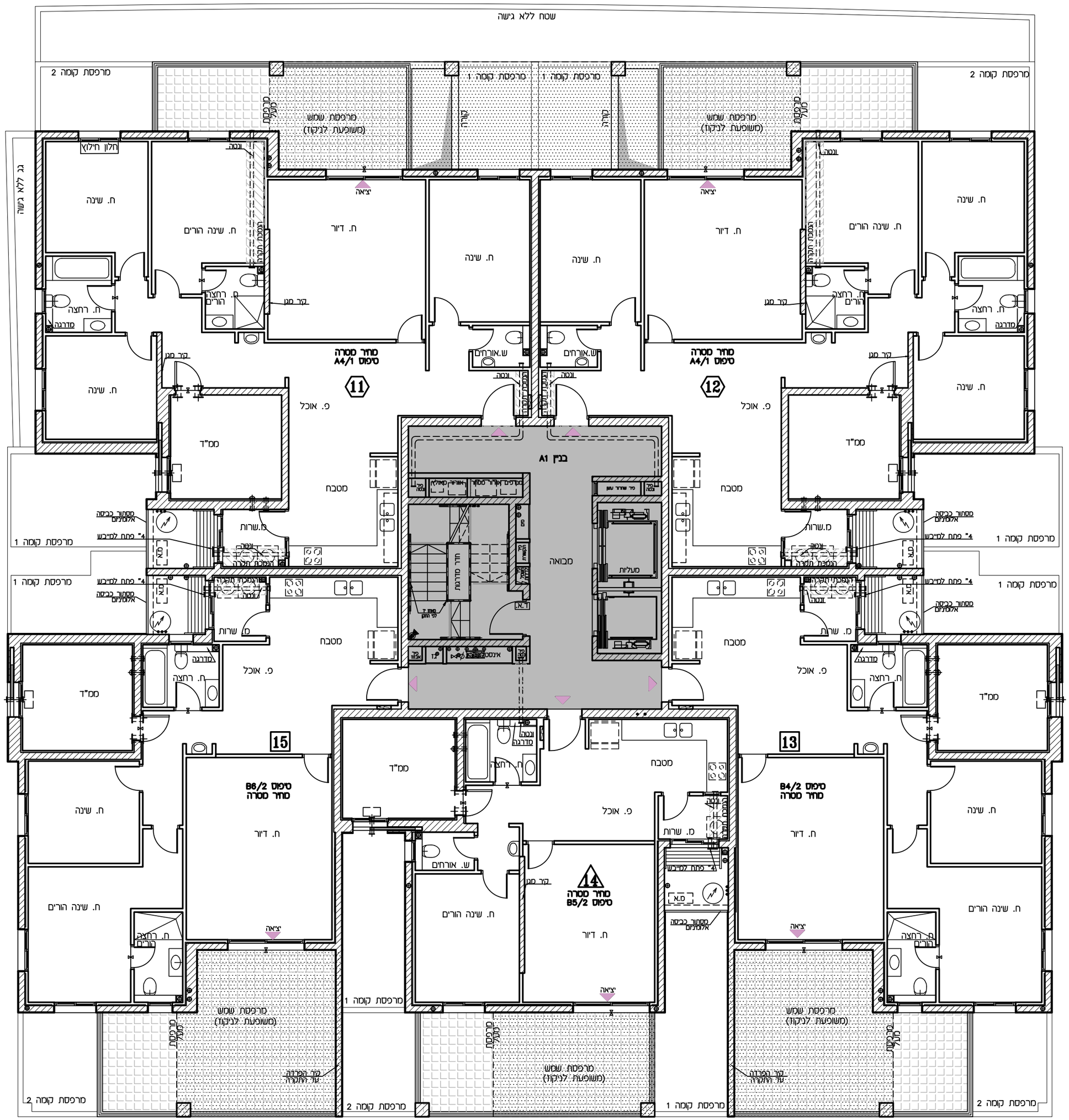
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בנין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

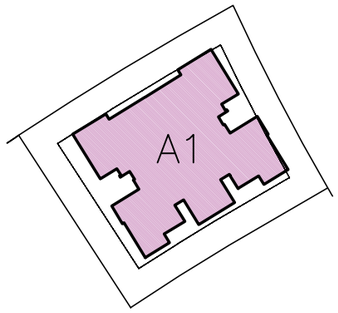
U-ELAD
אדם באלעד החדשה

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: 3

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

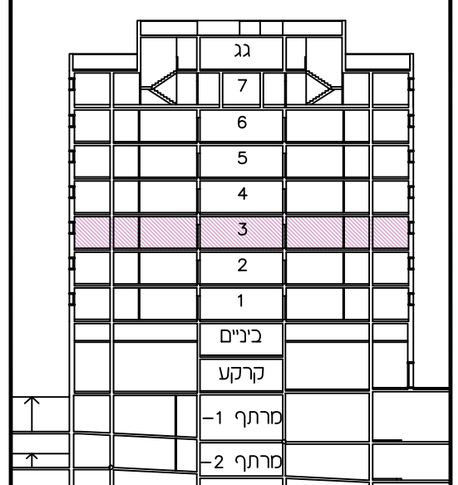
חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

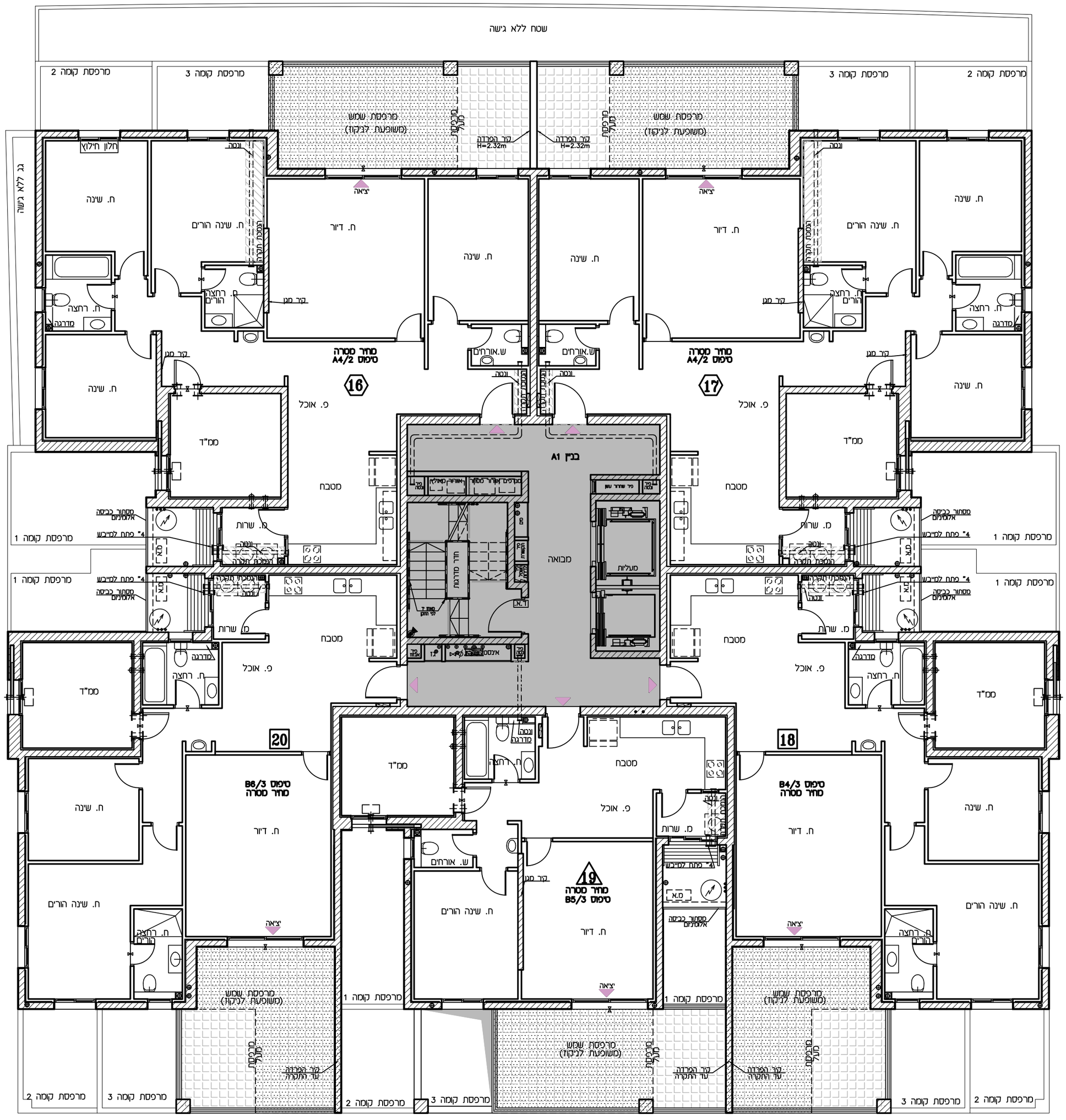
הערות:

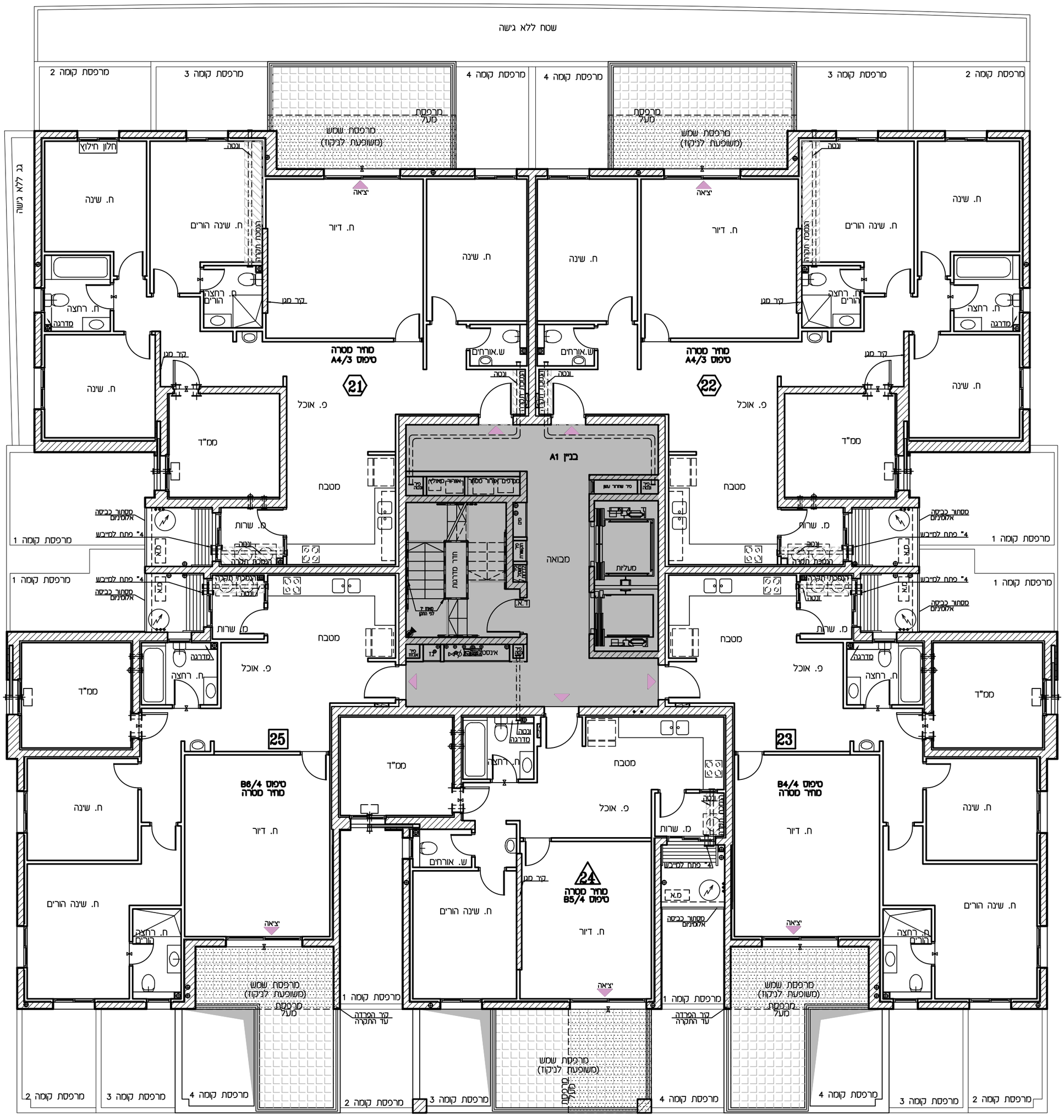
הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.

יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בנין מס'
1


שטח ללא גישה
מרפסת קומה 2
מרפסת קומה 3
מרפסת שמש (משופעת לניקוז)
מרפסת מעל
קיר הפרדה H=2.32m
חלון חילוץ
גג ללא גישה
ח. שינה
ח. שינה הורים
ח. דיור
ח. רחצה הורים
ח. רחצה
מדרגה
ש.אורחים
מחיר מסרה
סיפוס A4/2
16
17
פ. אוכל
ממ"ד
מטבח
מ. שרות
בנין A1
מבואה
מעליות
מדרגות
מסחור כביסה אלומיניום
4" פתח למיבש
מ.א
מ.ל
מ.ר
מ.ת
מ.ח
מ.ק
מ.ד
מ.ב
מ.ג
מ.ז
מ.ו
מ.ה
מ.ט
מ.י
מ.כ
מ.נ
מ.ס
מ.ע
מ.פ
מ.צ
מ.ק
מ.ר
מ.ש
מ.ת



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבונים מהלב

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

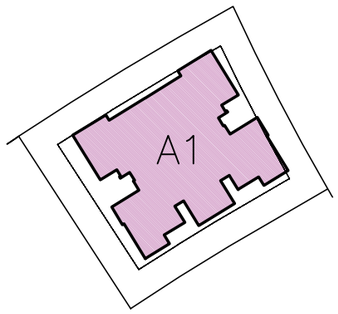
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בניין מס':
ג'	23	1

קומה: 5

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

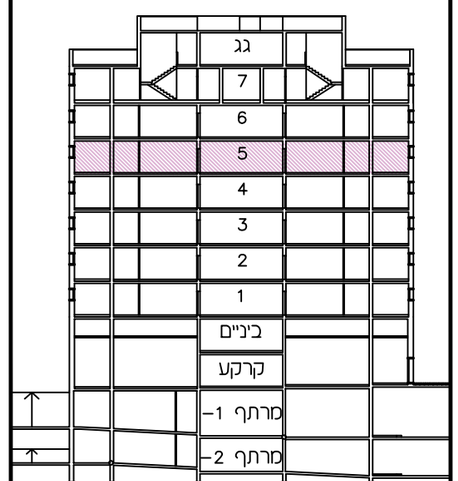
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

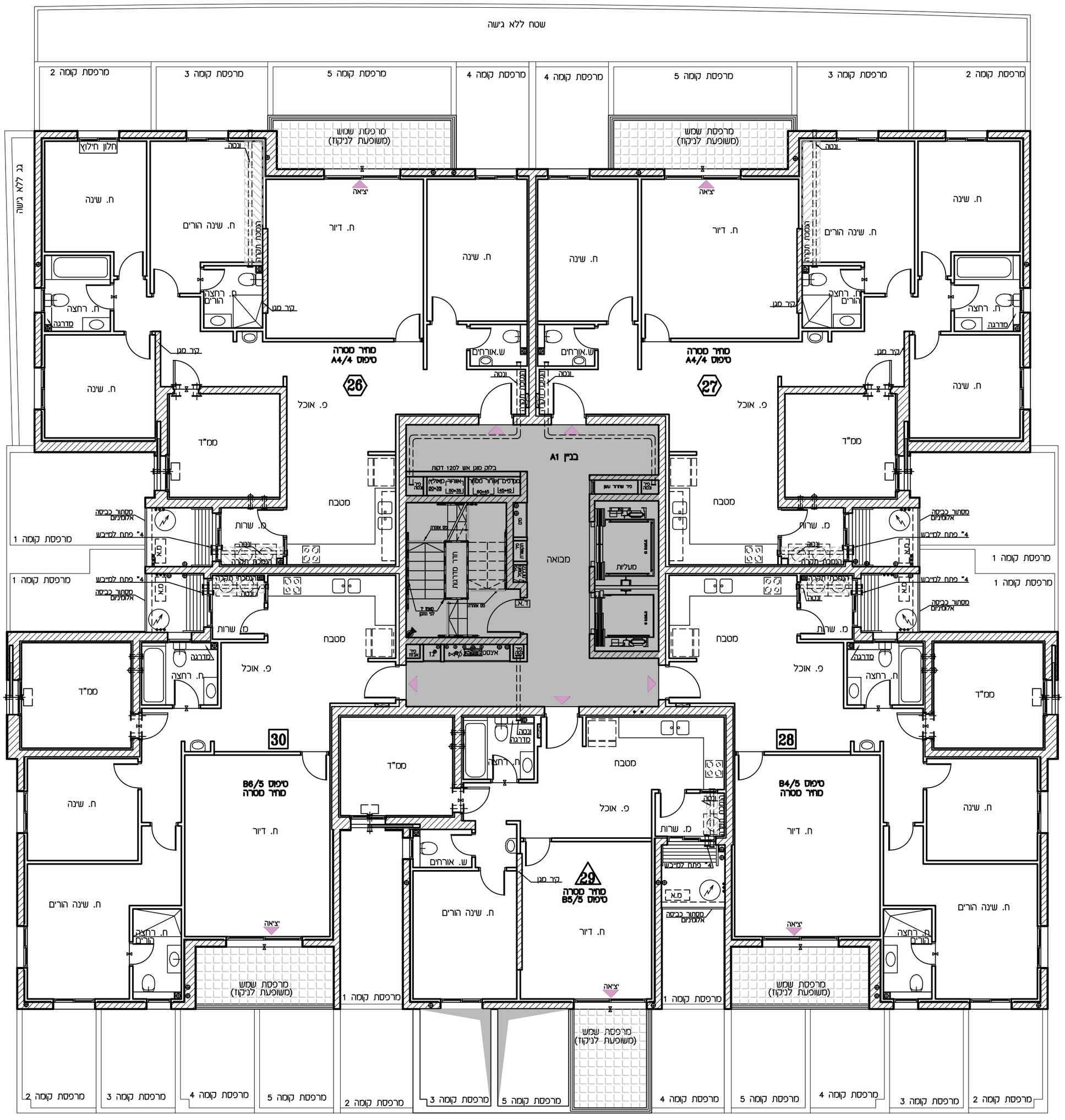
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שלבנים מהלב

שם הפרוייקט:

אלעד
מעטפת העיר

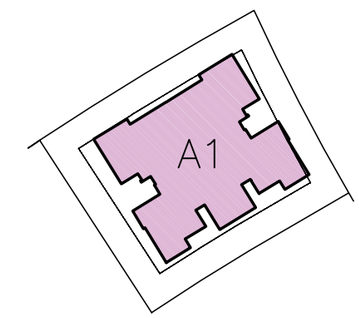
U-ELAD
אתם באלעד החדשה

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: 6

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

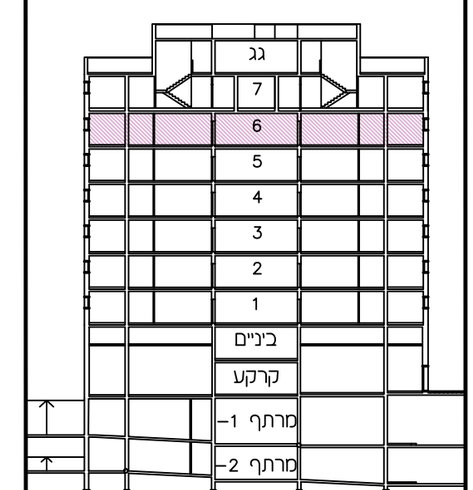
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

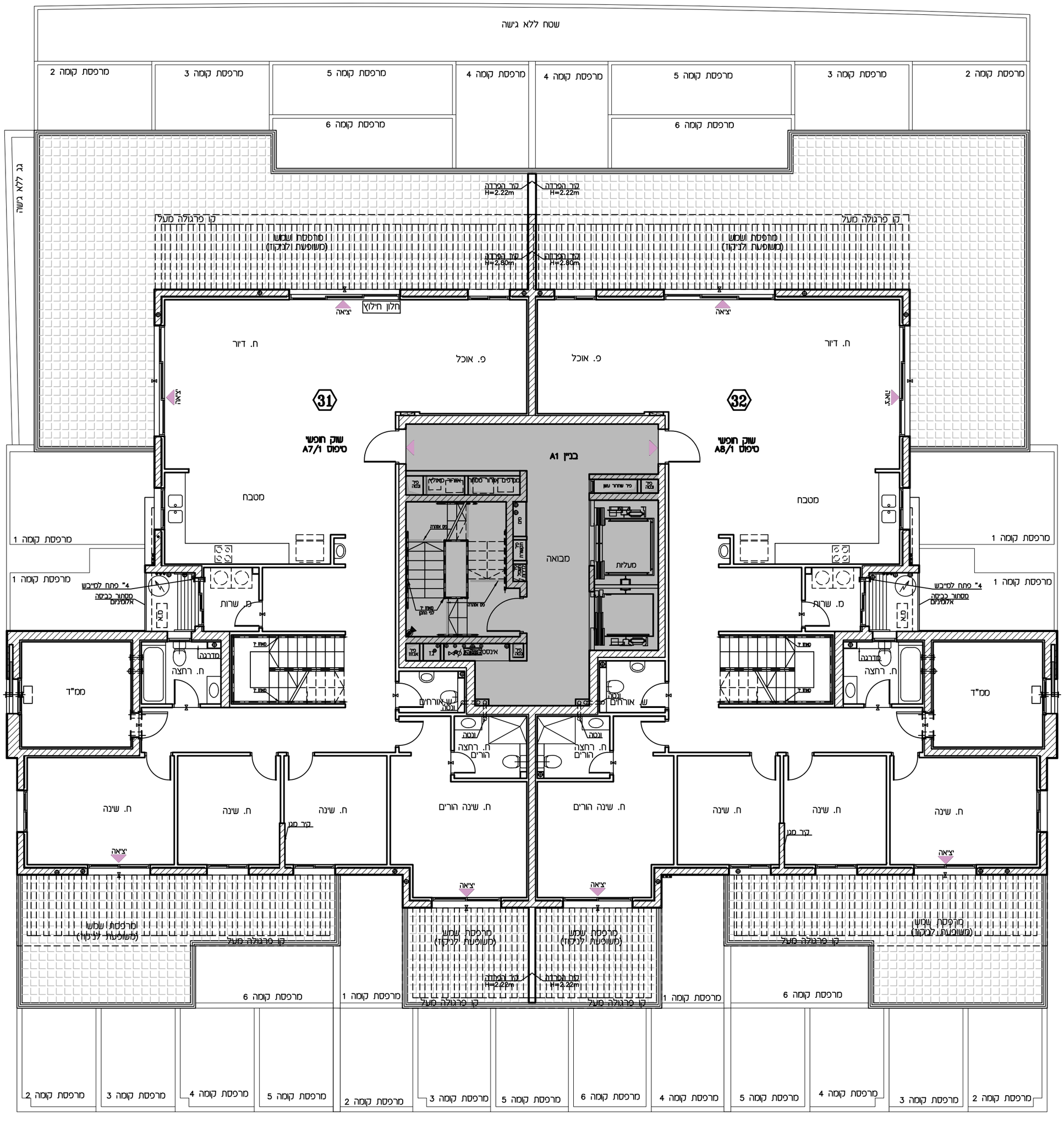
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרויקט:
אלעד
מעטפת העיר

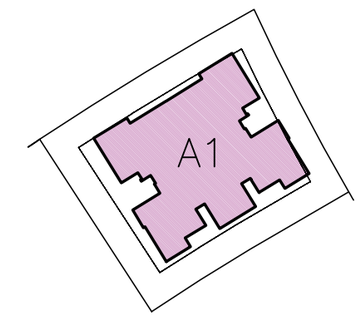
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בניין מס':
ג'	23	1

קומה: 7

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

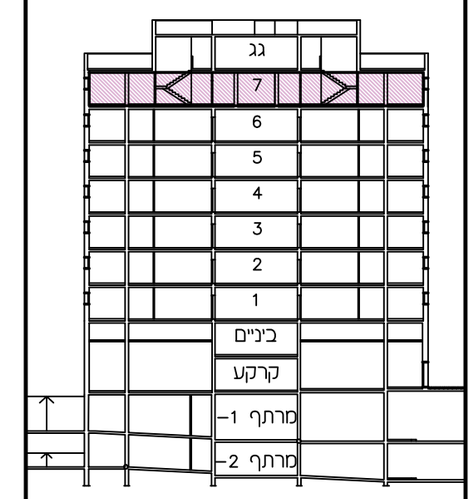
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

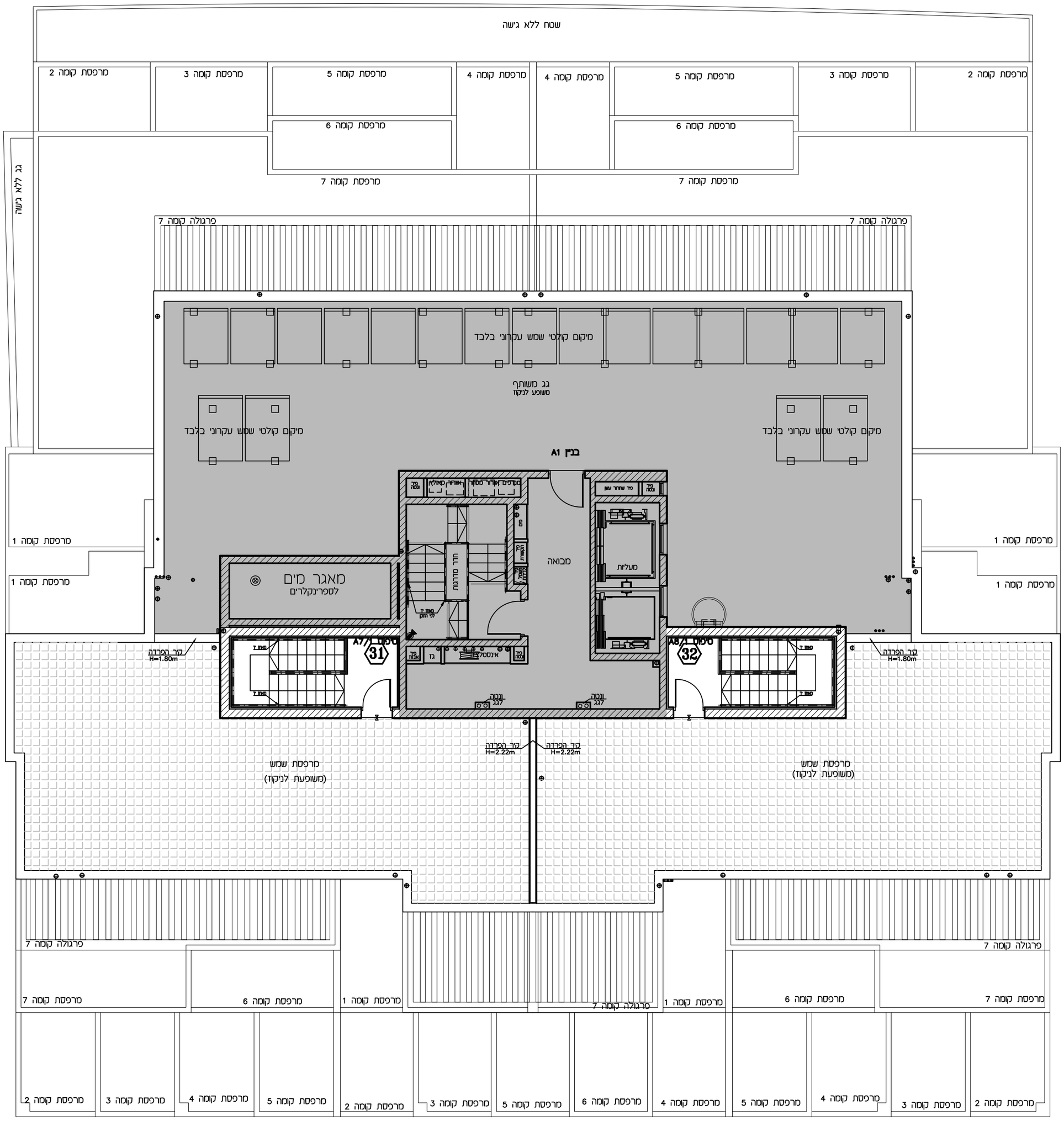
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרויקט:

אלעד
מעטפת העיר

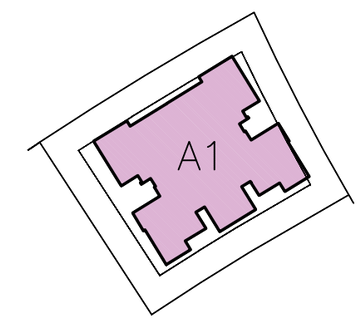
U-ELAD

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: **גג**

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

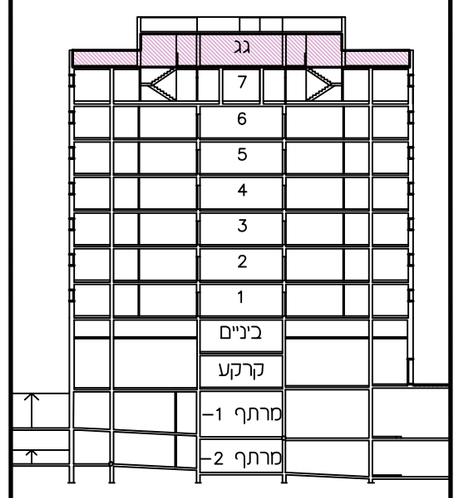
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

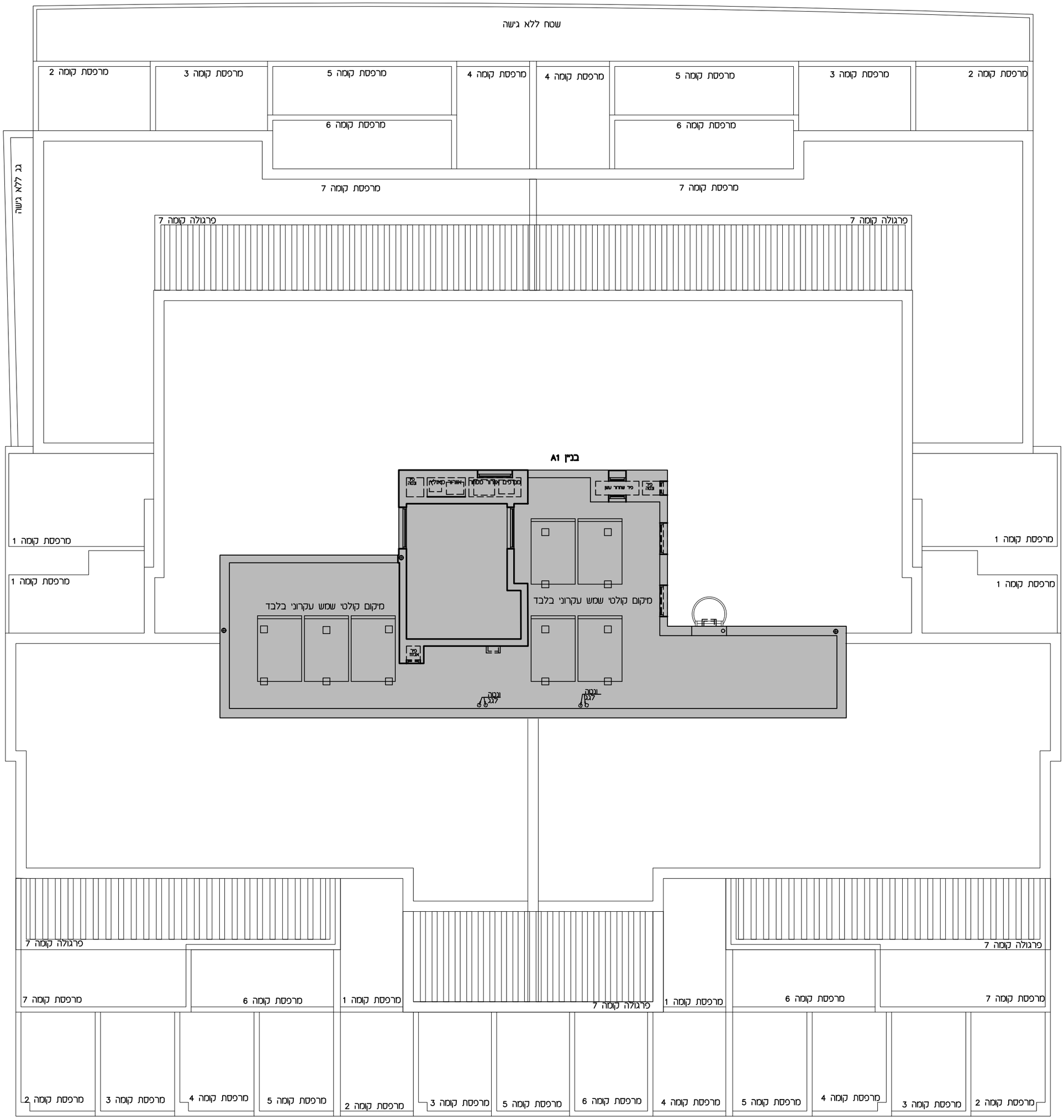
חתימת קונה: _____

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1



צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

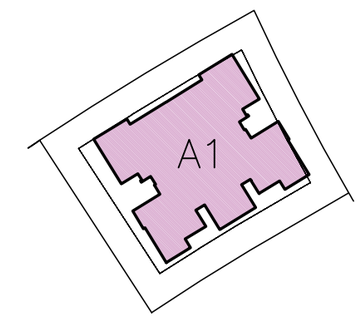
שם הפרויקט:
אלעד
מעטפת העיר

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	23	1

קומה: גג עליון

קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	13.05.24	3



מגרש 23

תאריך: _____

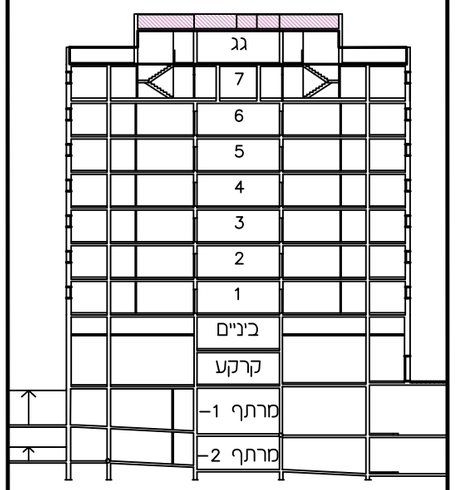
חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

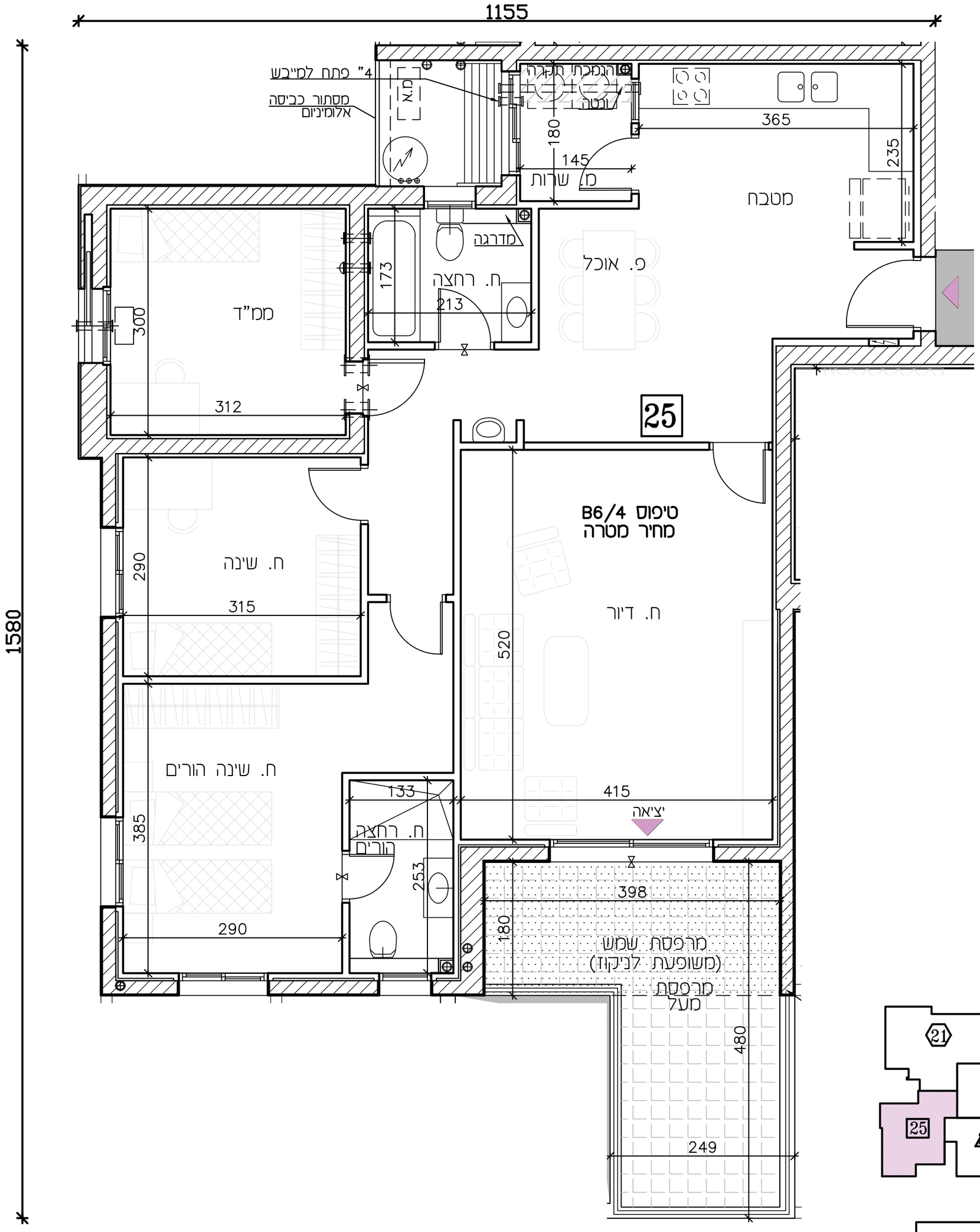
חתימת קונה: _____

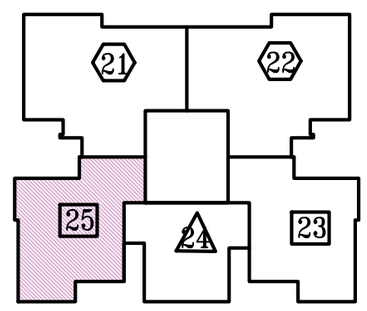
הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



בניין מס'
1





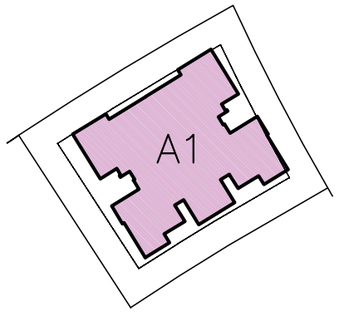
בניין מס'
1

צפריר וזוהר שרבט
מעצבים שבנים מהלב

שם הפרויקט:
אלעד
מעטפת העיר

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בניין מס':
ג'	23	1
קומה:	**מס' דירה:**	**מס' חדרים:**
5	**25**	**4**
קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:50	18.08.24	5



מגרש 23

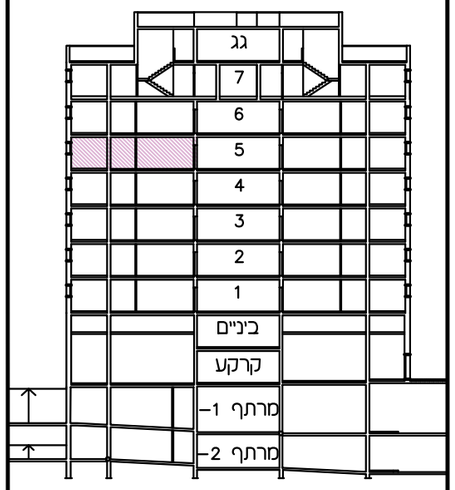
תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

הערות:
הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.
יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



שטח דירה	שטח מרפסת	שטח מרפסת מקורה
109.85 מ"ר	14.98 מ"ר	7.52 מ"ר