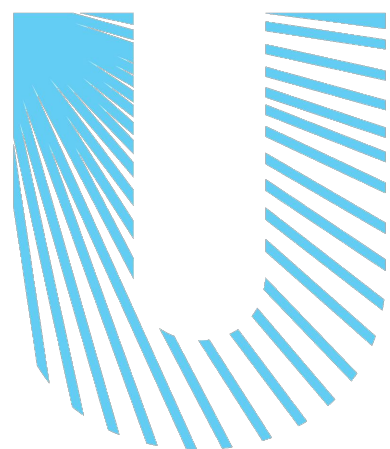




U - ELAD
אתם באלעד החדשה
— מבית צפריר וזוהר שרבט —

אלעד

זוהר וצפריר שרבט יזמות ובנייה 2001 בע"מ

מגרש 24

בנין מס' A2

32 יח"ד + מסחר

דירה מס' 28

קומה 6

(לפי ג' 4 – B7)

שם הפרויקט:



תכנית מכר

מקרא:	
רכוש משותף מגורים	
רכוש משותף מסחרי	
רכוש משותף מגורים + מסחר	
ריצוף חניה	
צמחיה	
מיסעה	
מרוצפת	
מיסעה	
אספלט	
ריצוף חצרות	
ריצוף מדרכות	
אבן סימון עוורים	
קיר בטון	
קיר בלוק	
מיזוג אוויר (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 לדירה	
יציאה למרפסת	
הפרש מפלסים	
דלת אש	
צנרת כיבוי אש	
קולטן/צינור	
עמדת כיבוי אש	
כור נטילת ידיים	
מיקום מוצע לדוד מים	
מיקום מוצע לכריש(הכנה)	
מיקום מוצע למקרר(הכנה)	
לוח השעל דירתי	
מתקן תלית כביסה	
מיקום מוצע למכונת כביסה או מיבש(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:

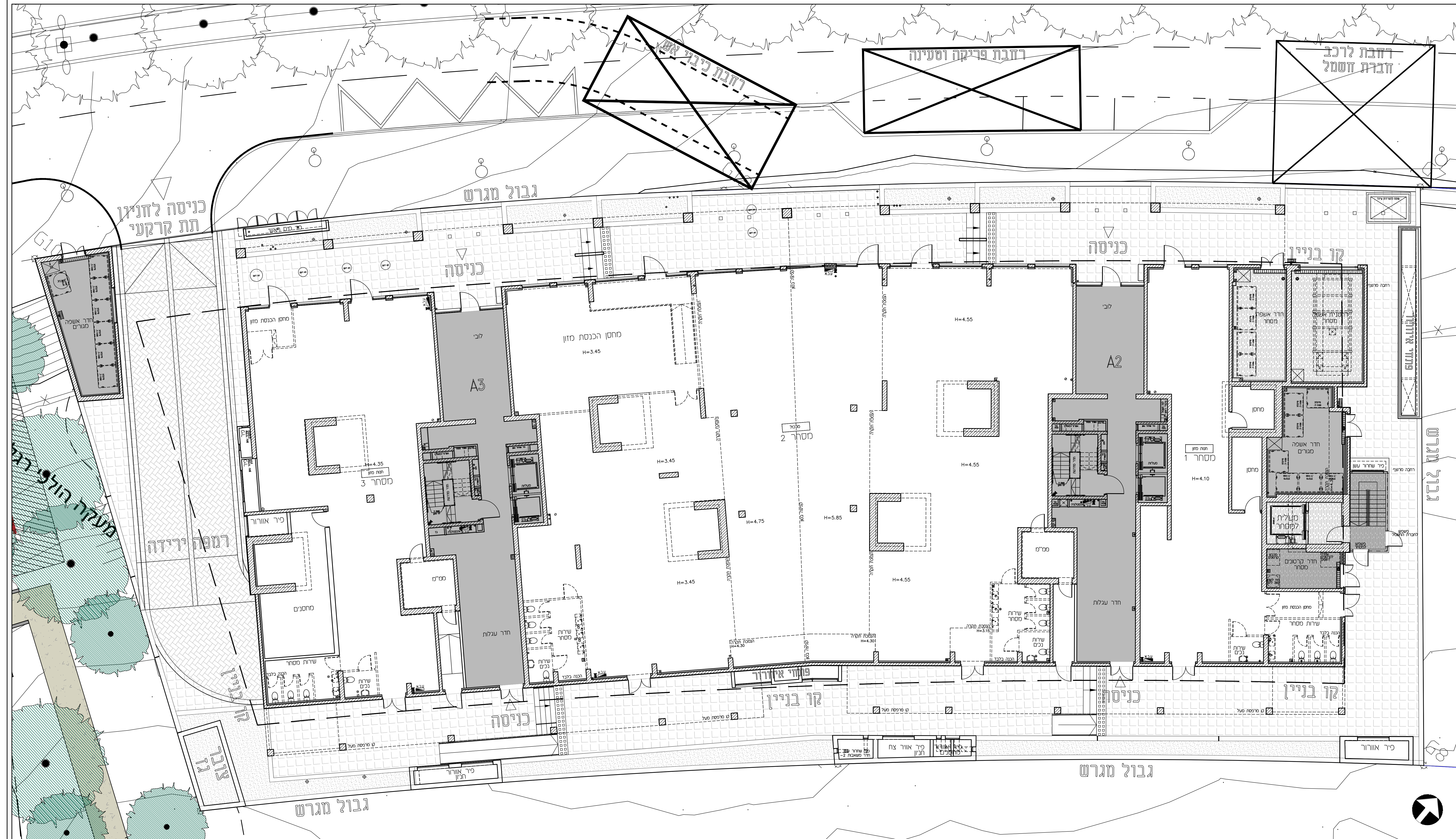
הערות כלליות:

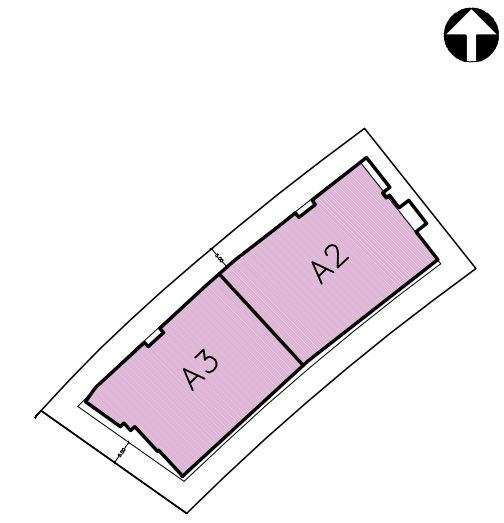
לבניין/רכוש המשותף

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, שפיקת 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 ויוגברו 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 וכולל 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 ראייה 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

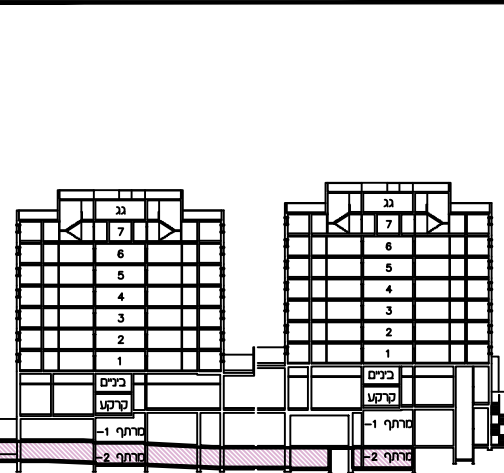
 1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות (נטו) של החללים-מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד לפי הצורך.
 2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתוכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת, או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות הנחיות הביצוע, וכן כתוצאה מדרישות הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכו"ב.
 3. לפי צו מכר דירות, (טופס של מפרט) סטיה משטח הדירה עד 2%, הינה קבילה. לכן הסטיות במידות המוצגות בתוכנית המכר, לא ייחשבו כסטייה ו/או, א 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 הנמך תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכניות המכר.
 5. מיקום הנמכות התקרה, ככל וצוין במפרט המכר ו/או הוצגו בתוכנית המכר, יכולים להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
 6. בחלון המשמש כ"פתח חילוף" (דירתי/קומתי) אין לקבוע סורג קבוע.
 7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אווריר 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, קולטי 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, אמבטיים 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 שסומנים 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.**



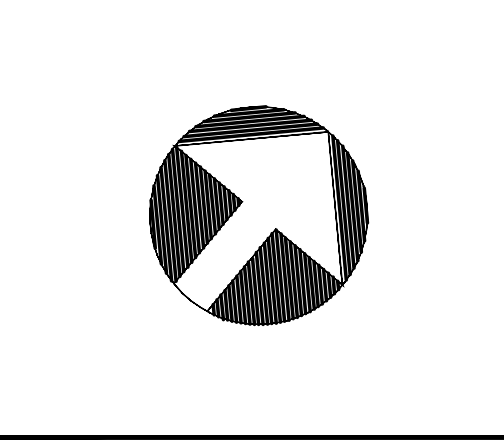


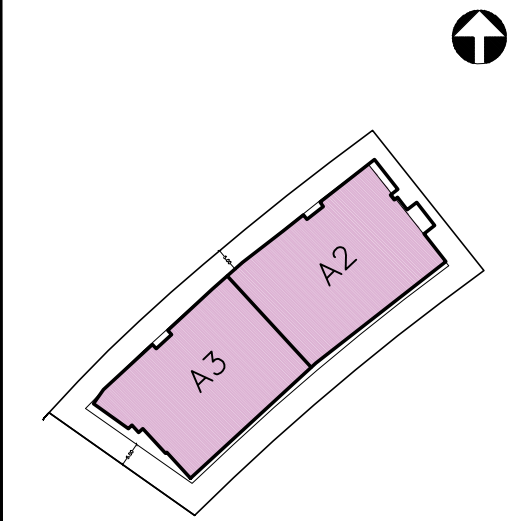
מגרש 24
תאריך:
חתימת מוכר/ת:
חתימת קונה:
חתימת קונה:

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



קומה 1	קומה 2	קומה 3	קומה 4	קומה 5	קומה 6	קומה 7	קומה 8	קומה 9	קומה 10	קומה 11	קומה 12	קומה 13	קומה 14	קומה 15	קומה 16	קומה 17	קומה 18	קומה 19	קומה 20	קומה 21	קומה 22	קומה 23	קומה 24
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

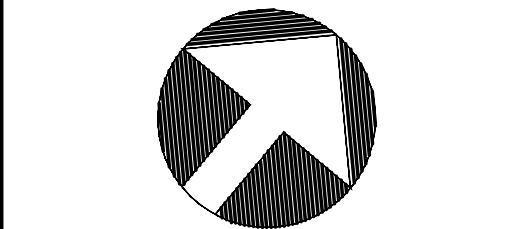
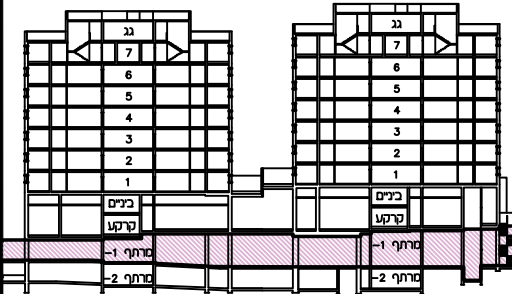




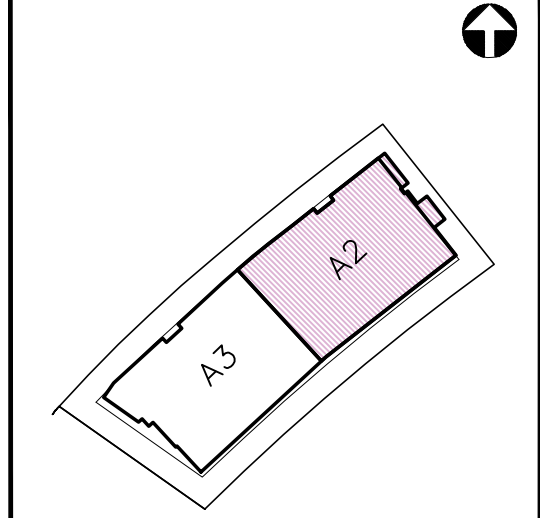
מגרש 24

תאריך: _____
חתימת מוכר/ת: _____
חתימת קונה: _____
חתימת קונה: _____

הערות:
הערות וסקרא לזכונות זו, מופיעות בדף
של הערות הכלליות.
יחבנו שיניים בהתאם לרשימות הרשויות והועצים.



תכנית מכר		
מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2
קומה: 1		
קב"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	19.05.24	3



מגרש 24

תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

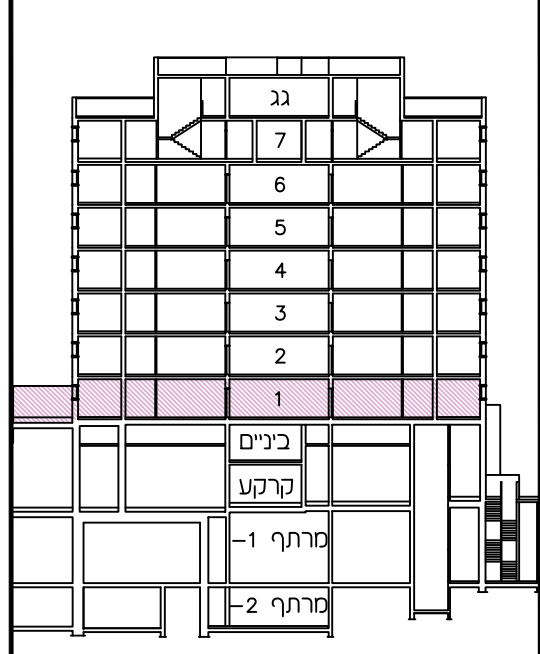
חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

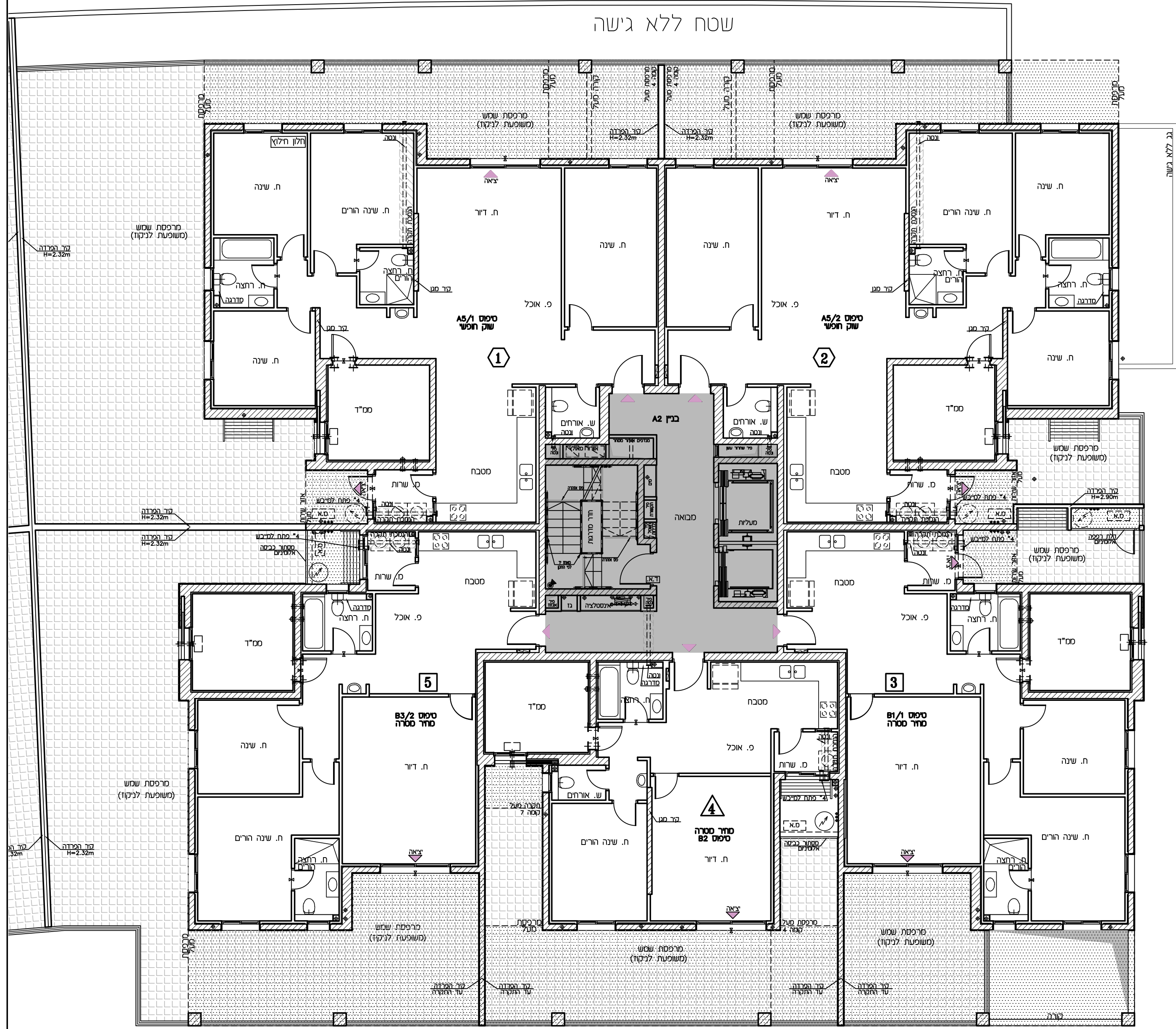
הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.

יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והועצים.



שטח ללא גישה





שם הפרויקט:

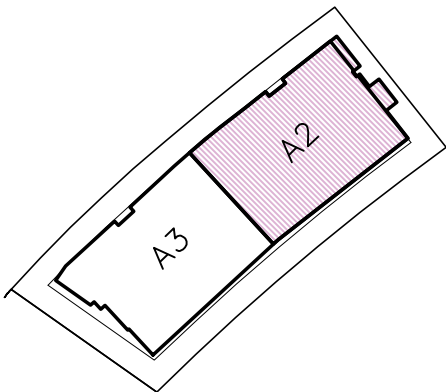
אלעד
מעטפת העיר

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2

קומה: 2

קב"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	19.05.24	3



מגרש 24

תאריך:

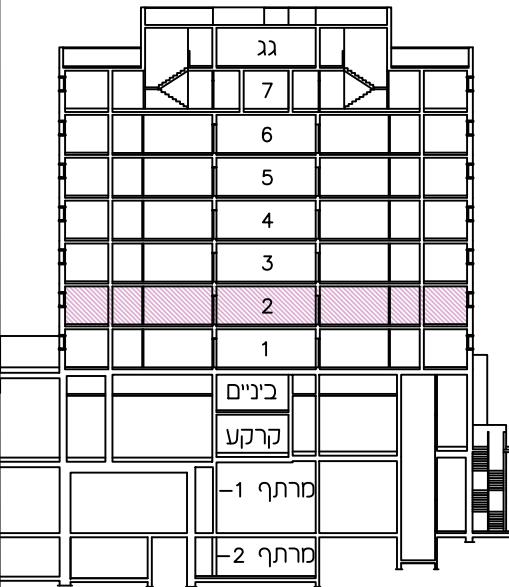
חתימת מוכר/ת:

חתימת קונה:

חתימת קונה:

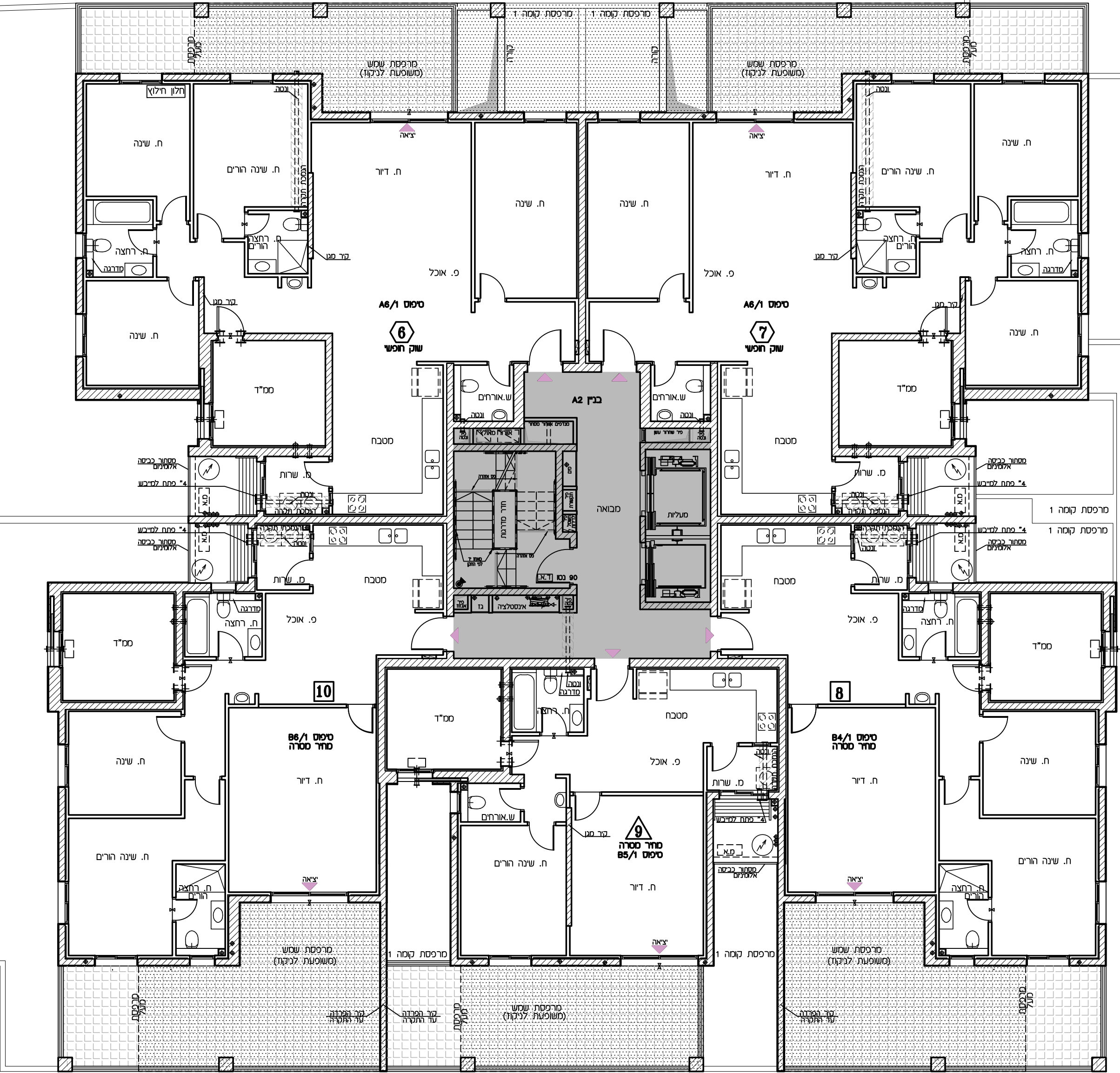
הערות:

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



בנין מס'
2

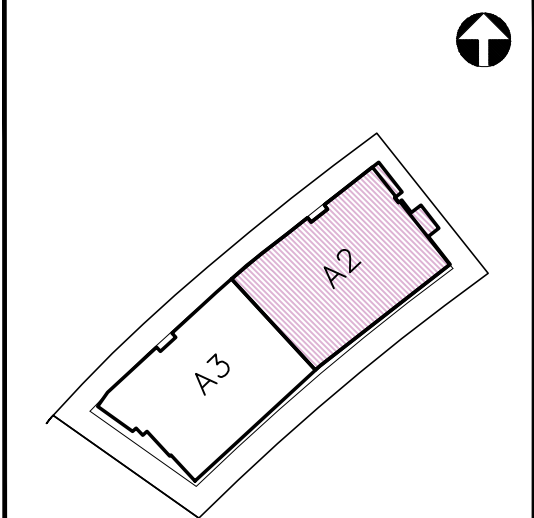
שטח ללא גישה



מרפסת קומה 1

מרפסת קומה 1

תכנית מכר		
מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2
קומה: 3		
קב"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	19.05.24	3



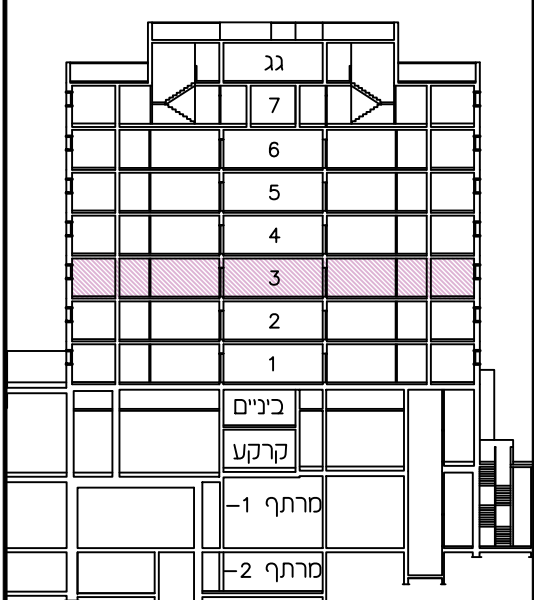
תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

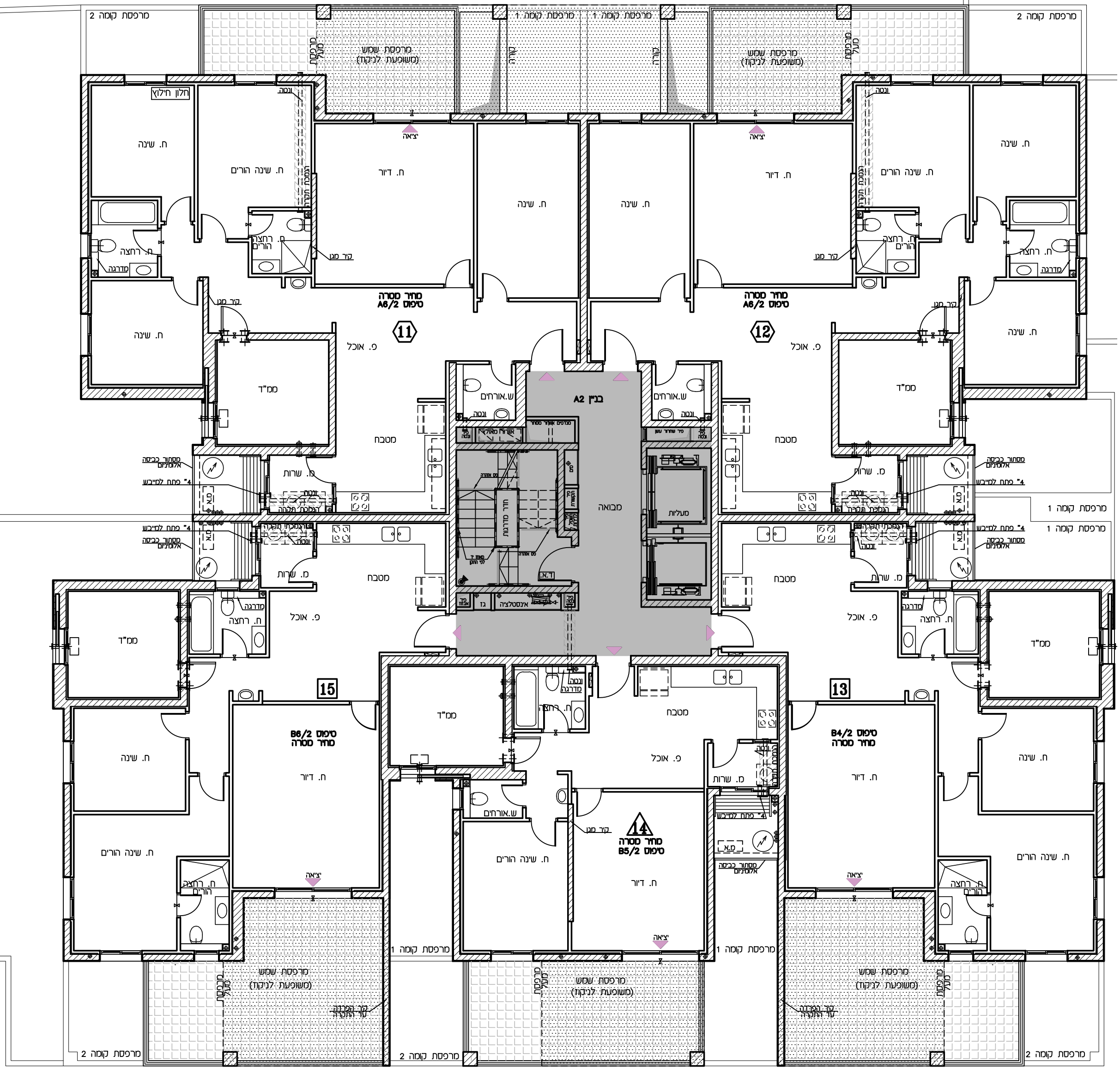
חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

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



שטח ללא גישה



מרפסת קומה 1

מרפסת קומה 1

מרפסת קומה 2

מרפסת קומה 2



שם הפרויקט:

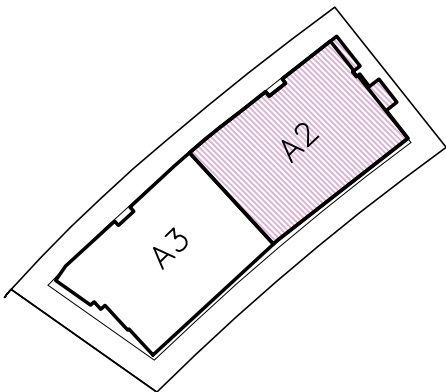
אלעד
מעטפת העיר

תכנית מכר

מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2

קומה:	4
-------	---

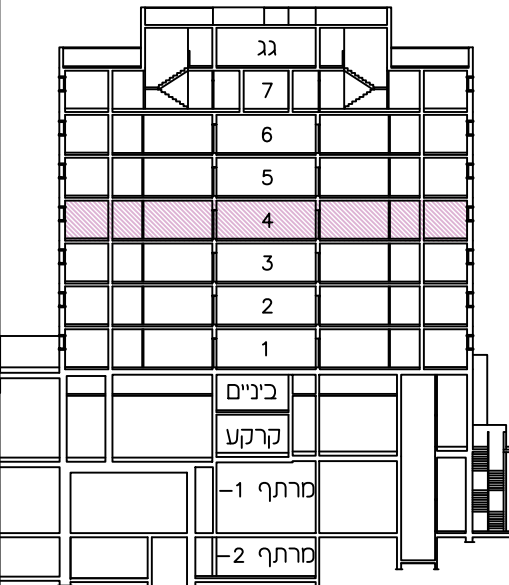
קב"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	19.05.24	3



מגרש 24

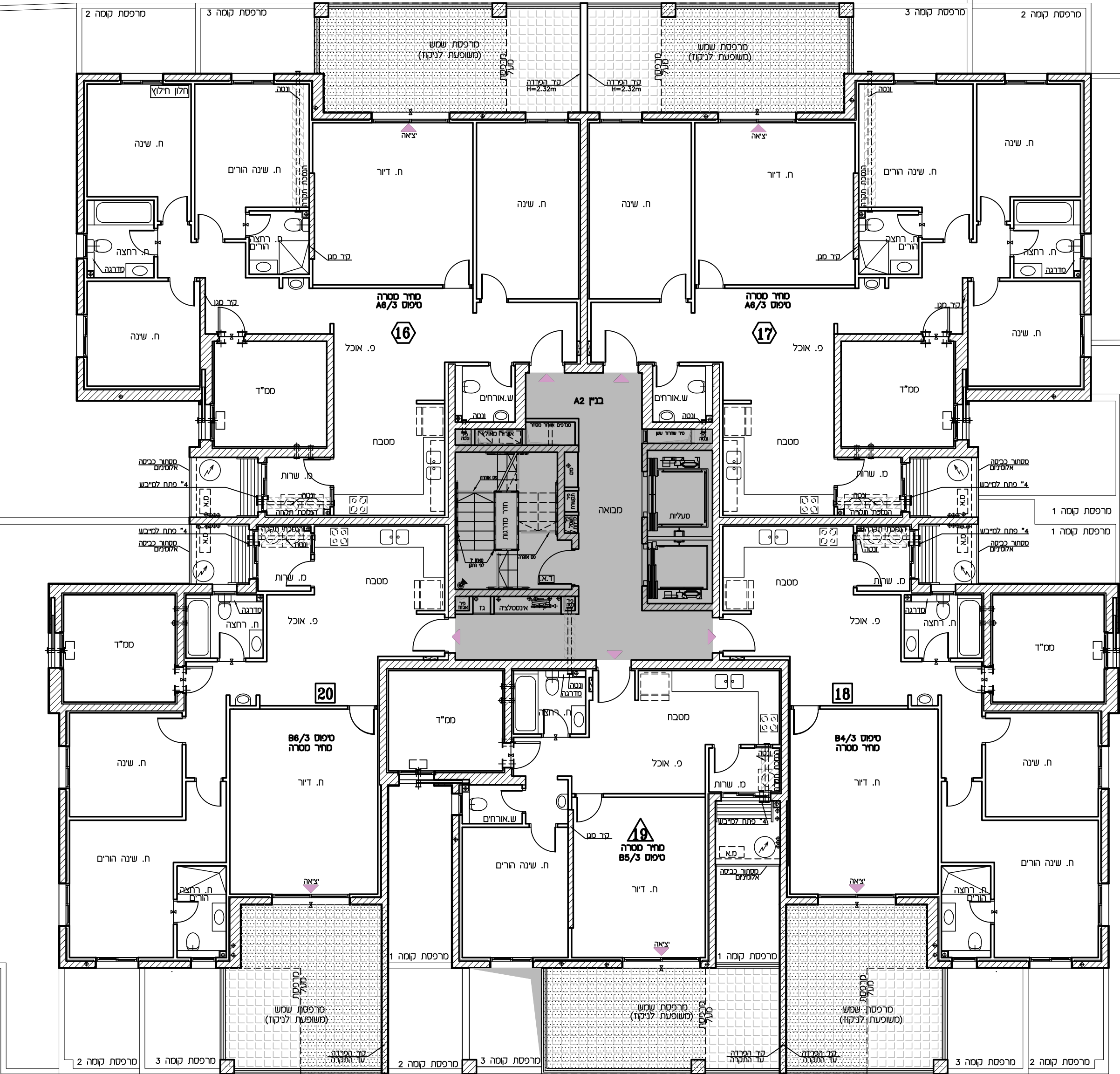
תאריך: _____
חתימת מוכר/ת: _____
חתימת קונה: _____
חתימת קונה: _____

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

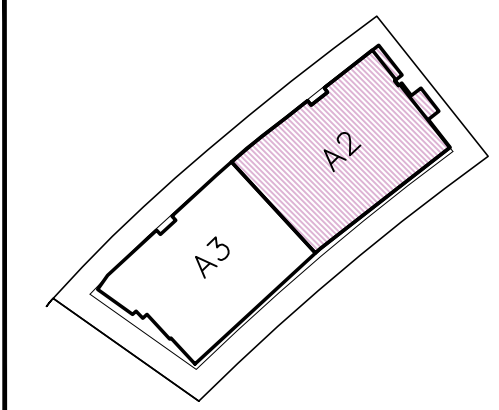


בנין מס':
2

שטח ללא גישה



תכנית מכר		
מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2
קומה: 5		
קב"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:100	19.05.24	3



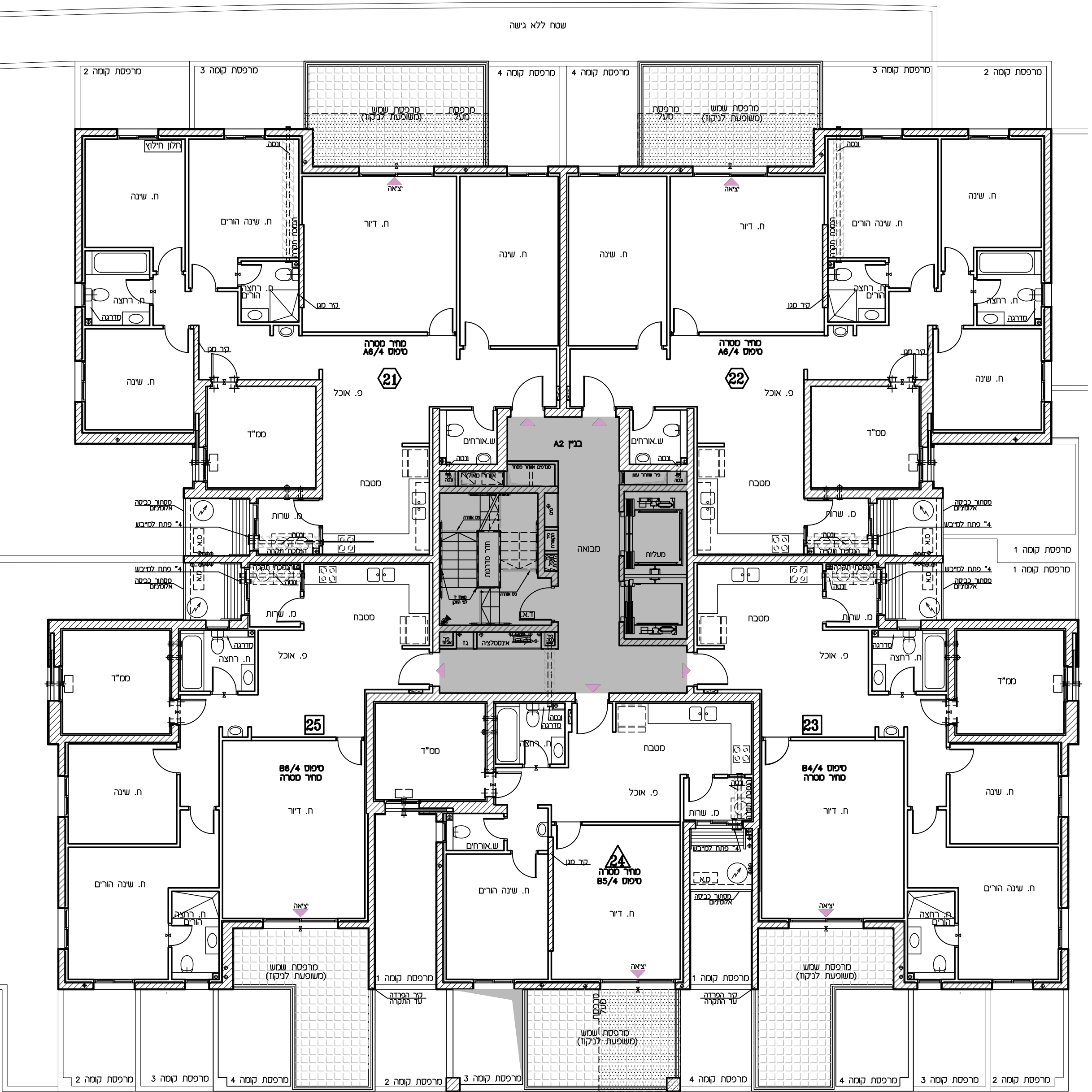
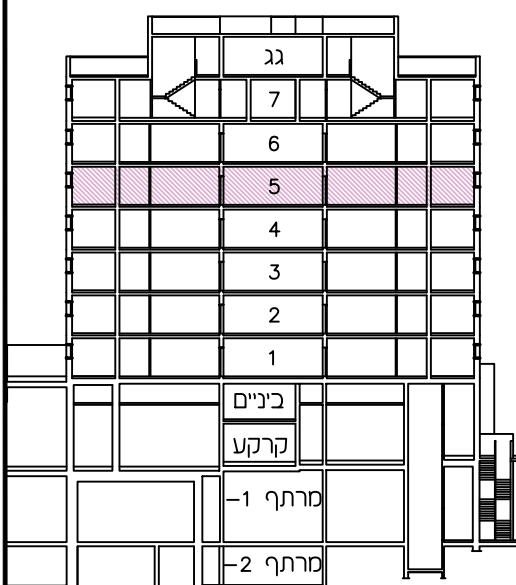
תאריך: _____

חתימת מוכר/ת: _____

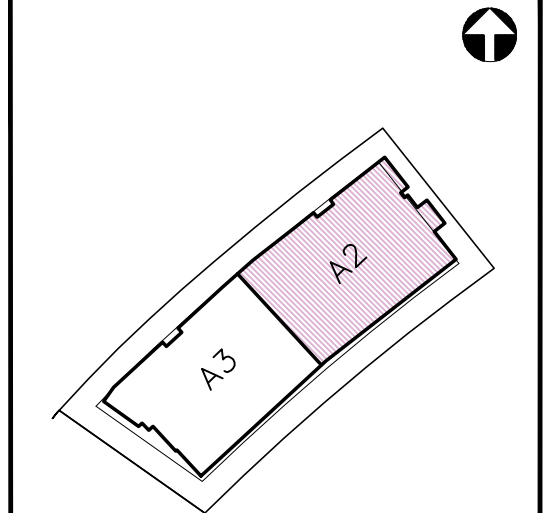
חתימת קונה: _____

חתימת קונה: _____

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



שטח ללא גישה



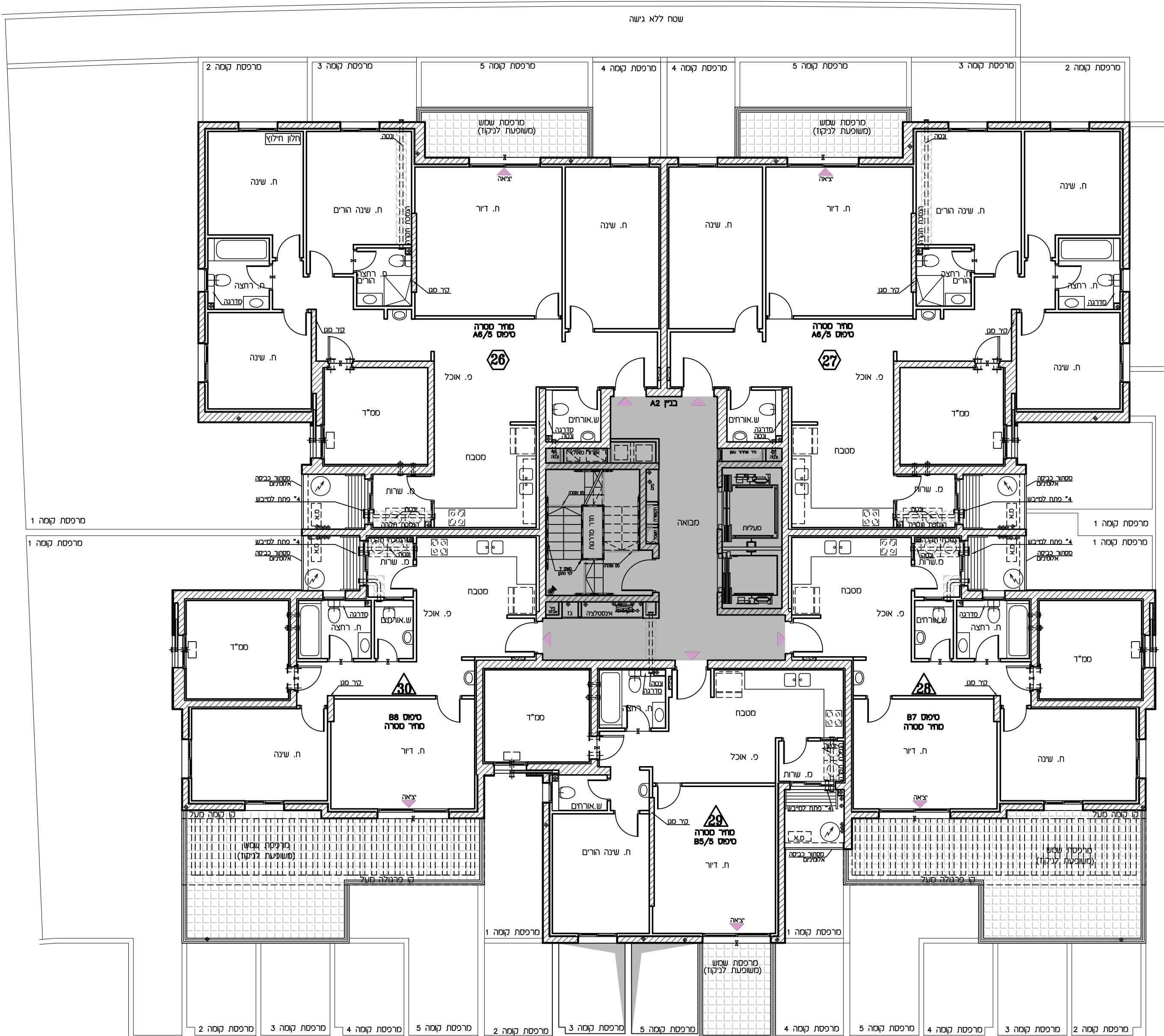
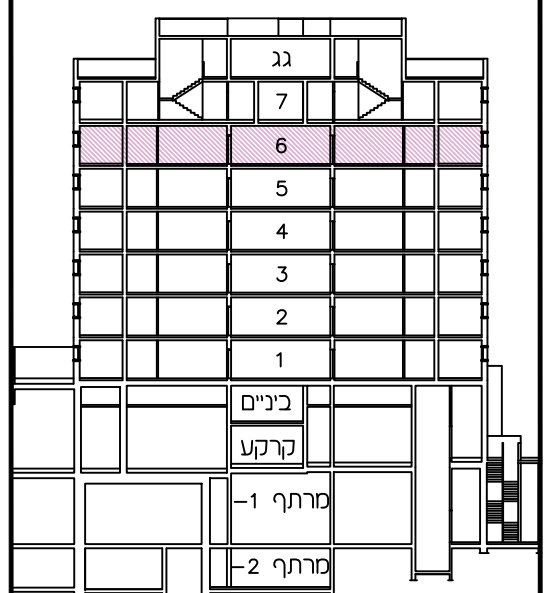
תאריך: _____

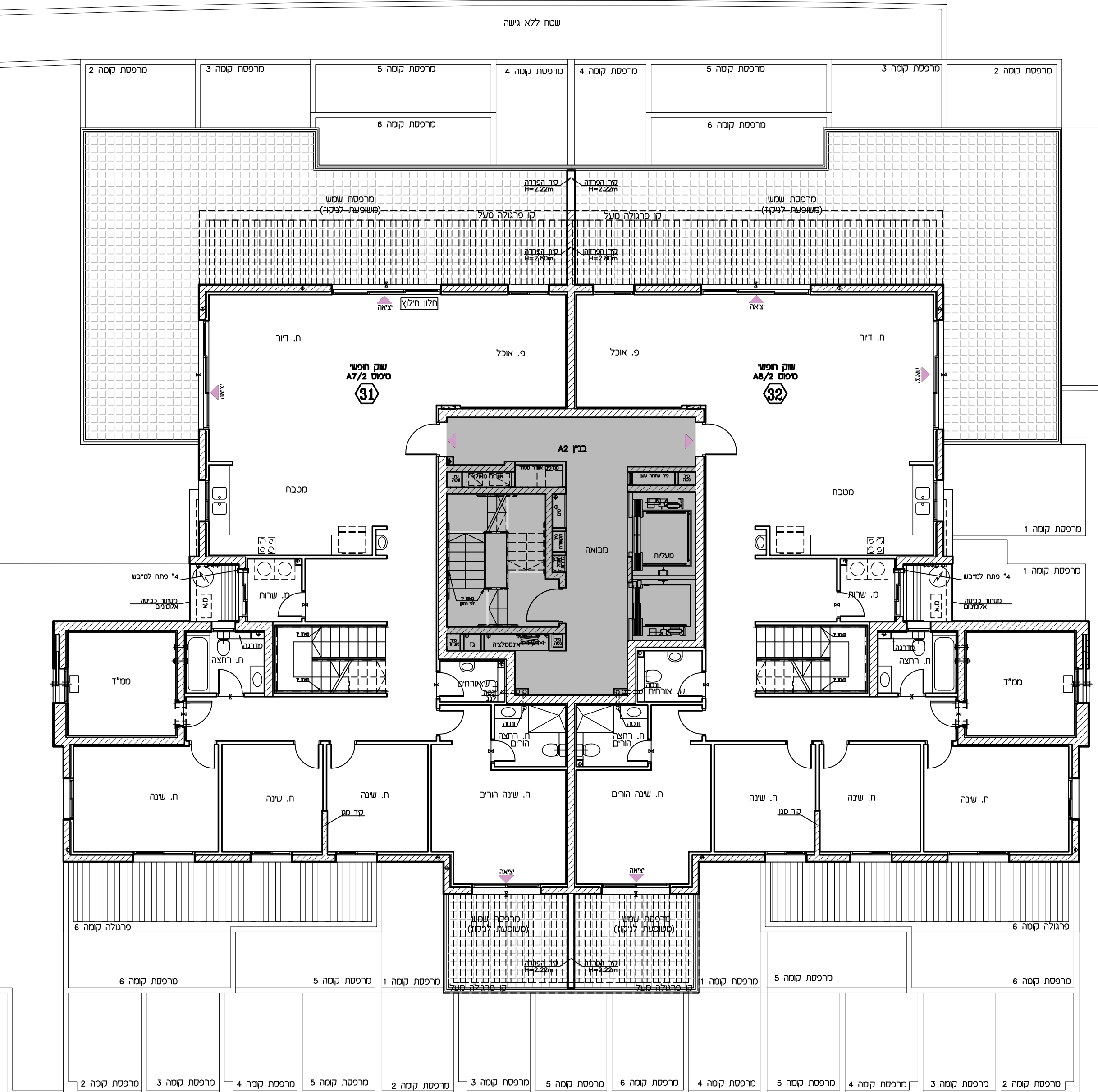
חתימת מוכר/ת: _____

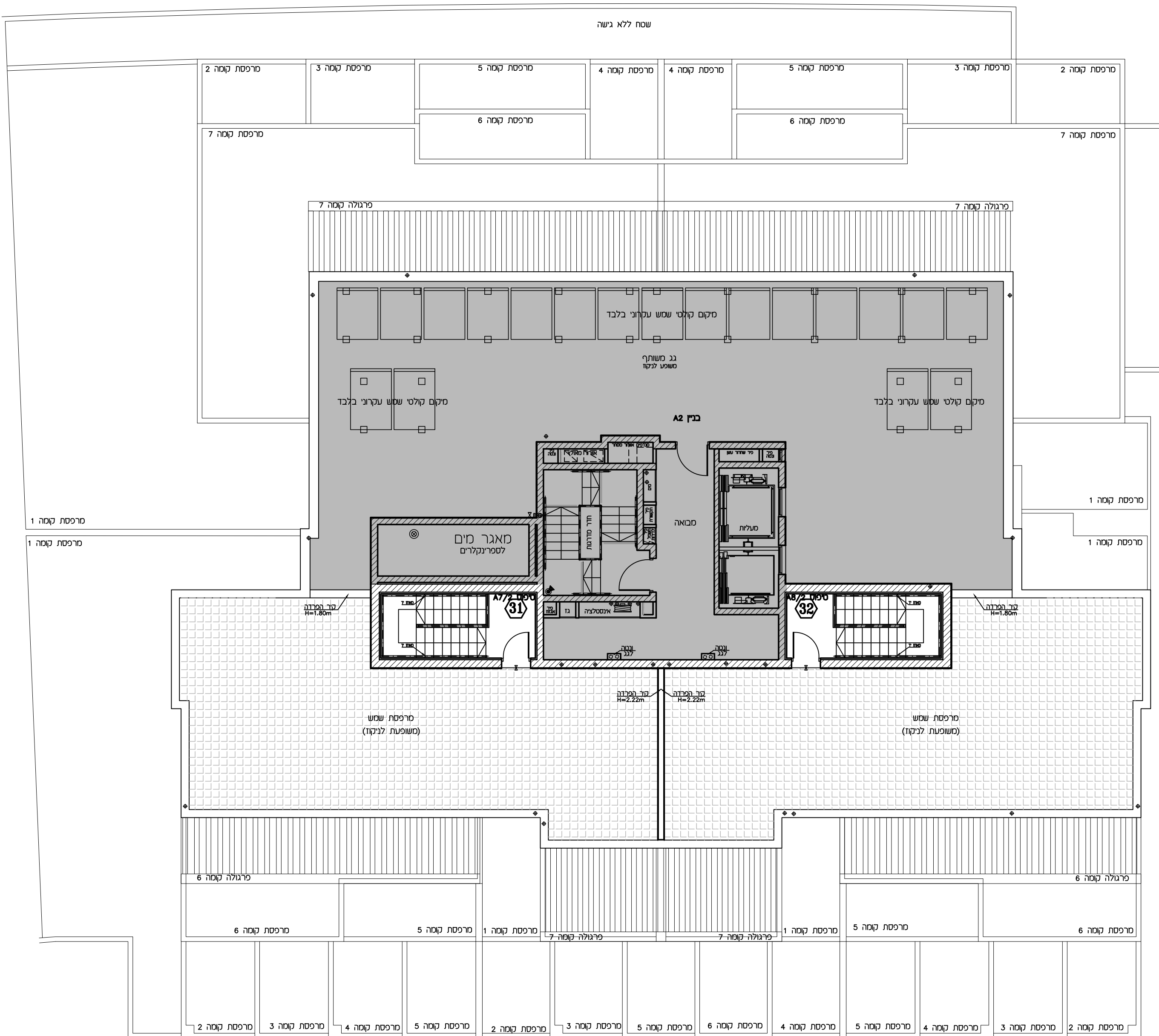
חתימת קונה: _____

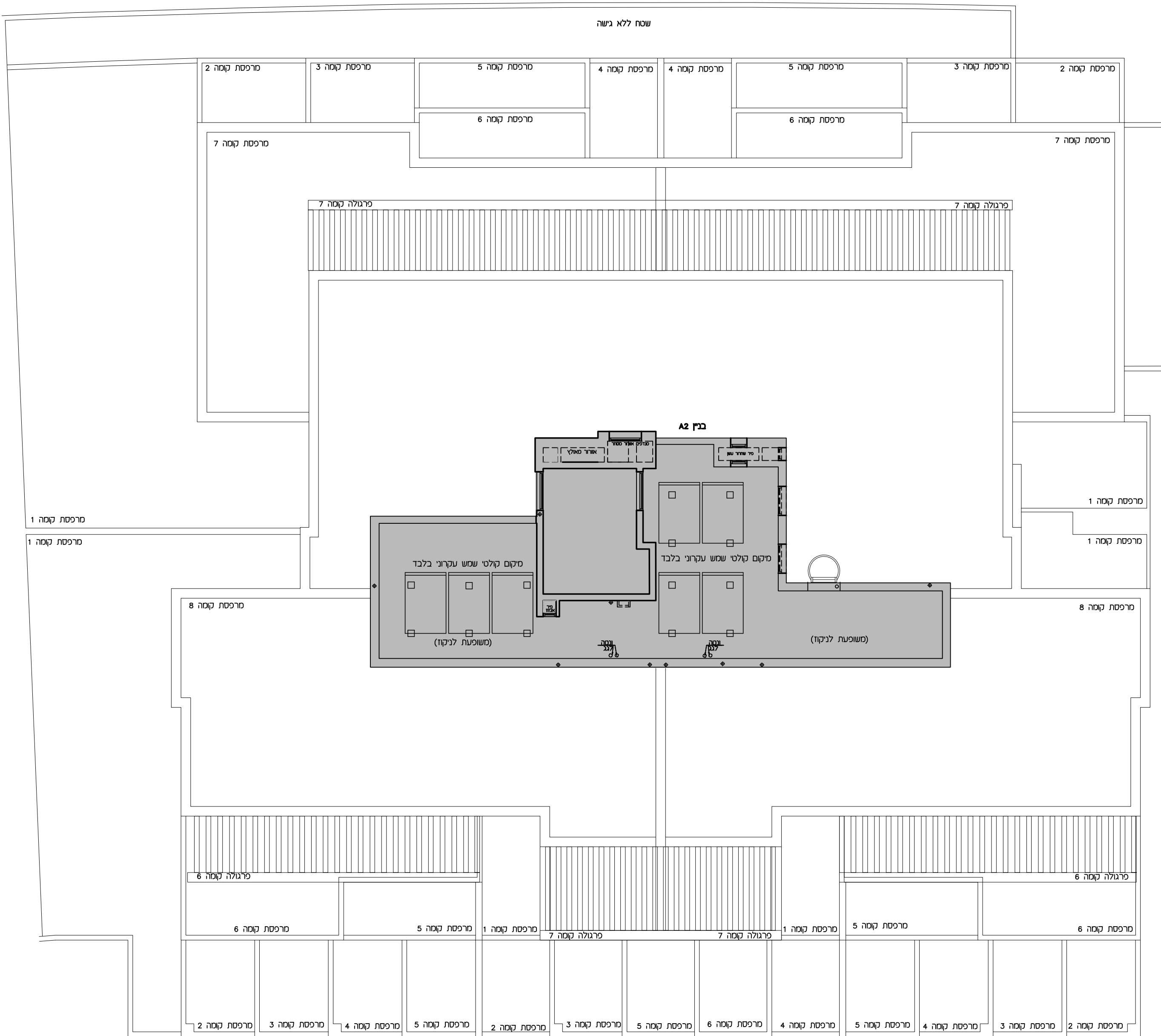
חתימת קונה: _____

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

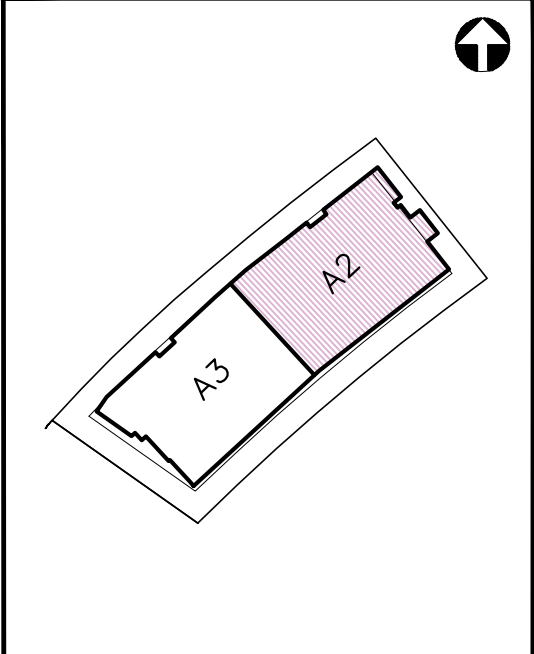








תכנית מכר		
מתחם:	מגרש:	בנין מס':
ג'	24	A2
קומה:	מס' דירה:	מס' חדרים:
6	28	3
קנ"מ:	תאריך:	מהדורה:
1:50	28.08.24	4

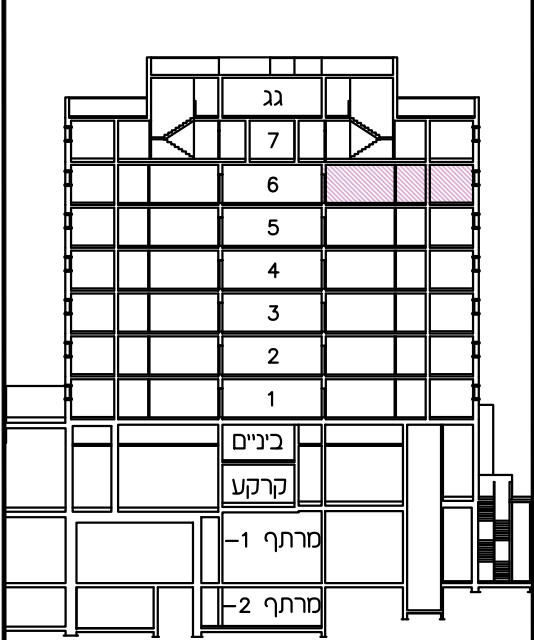


מגרש 24
תאריך:
חתימת מוכר/ת:
חתימת קונה:
חתימת קונה:

הערות:

הערות ומקרא לתוכנית זו, מופיעות בדף של הערות הכלליות.

יתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות והיועצים.



שטח דירה	שטח מרפסת	שטח מרפסת מקורה
79.90 מ"ר	29.73 מ"ר	1.07 מ"ר

