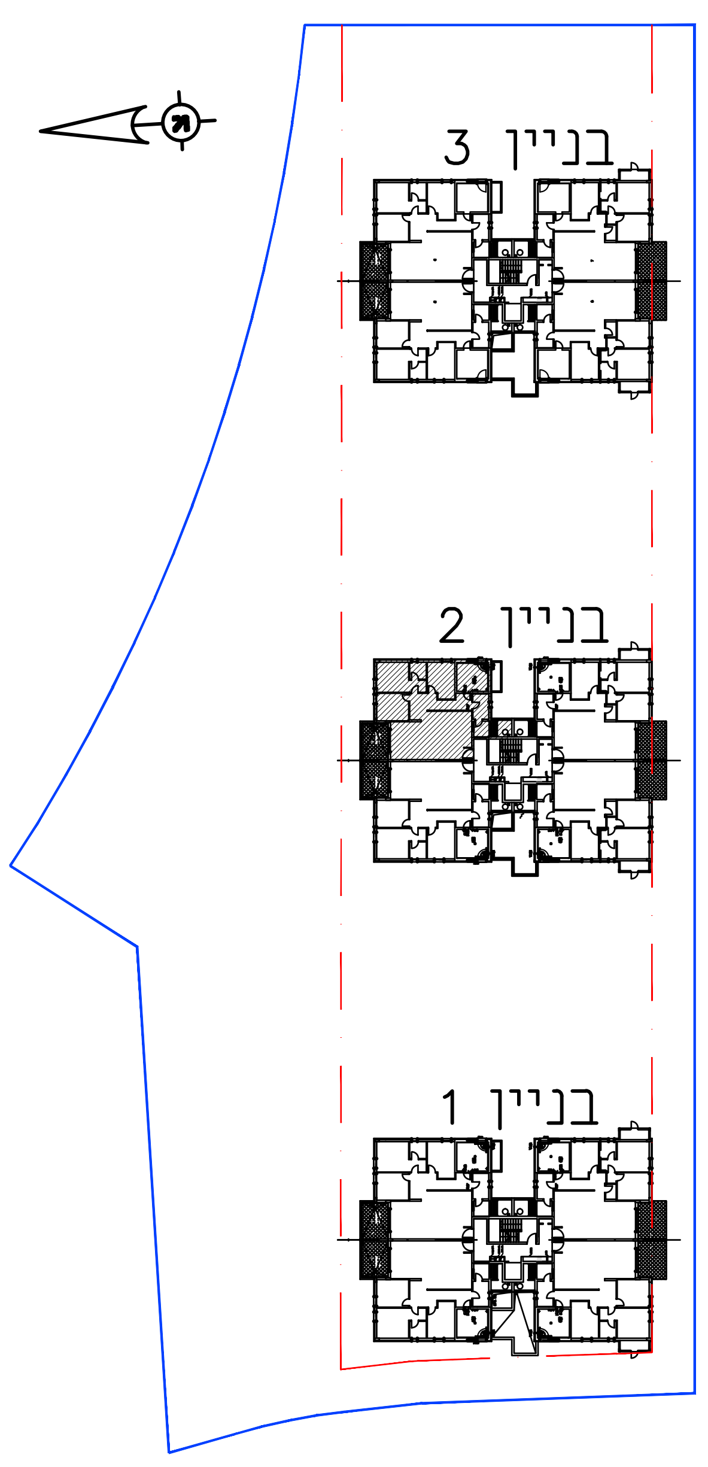
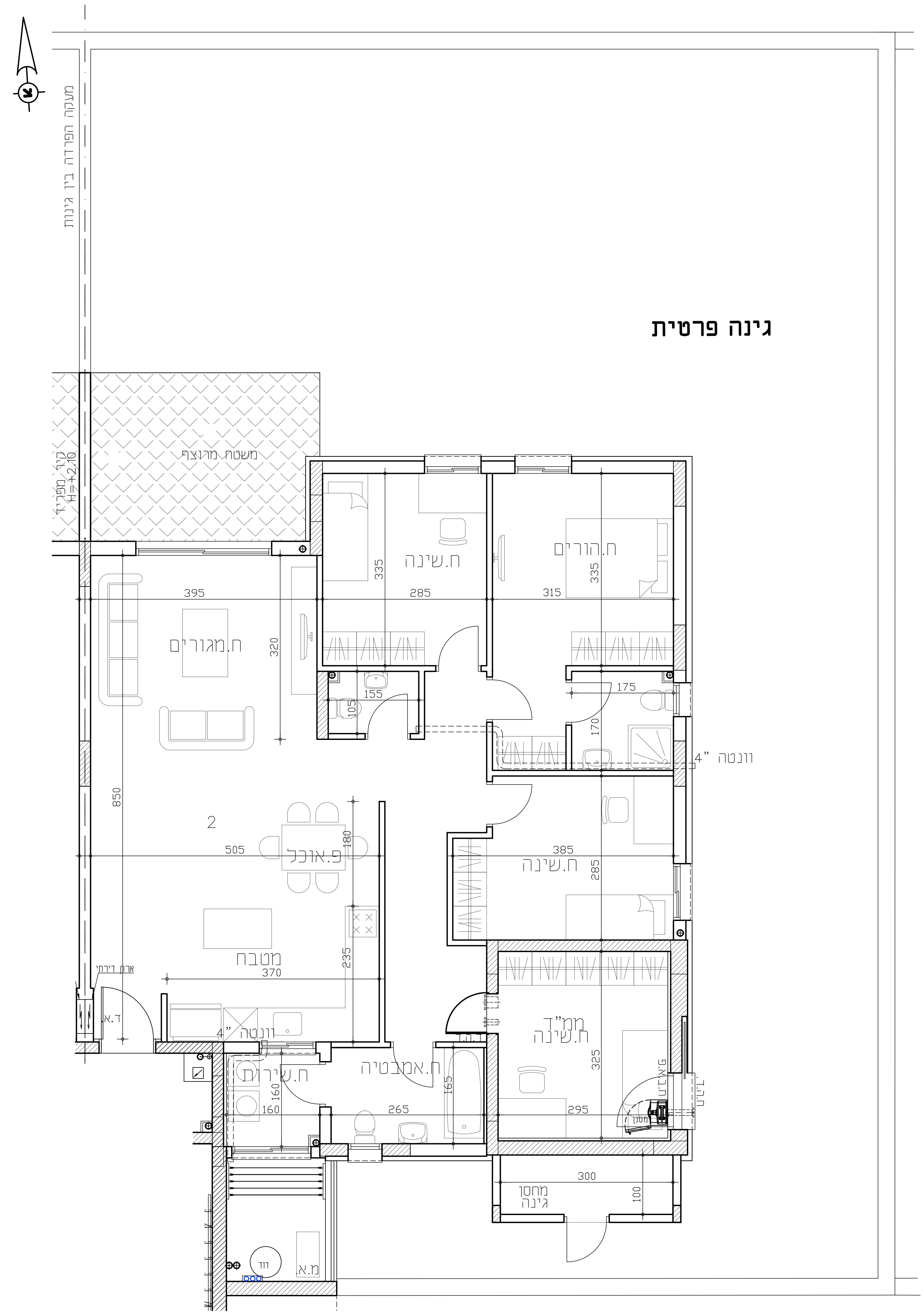
מגרש 210 מודיעין



הנחיות כלליות/ הערות

1. המידות המתוארות בתוכנית הן מידות בניה (ברוטו) מקיר בנייה לקיר בנייה המידות הגליות (נטו) של החדרים מתקבלות: הפחתה כ-5 ס"מ מפאת עובי הטיח ו/או 7 ס"מ מפאת עובי חיפוי קרמיקה.
2. לצורך הזמנת ריהוט קבוע המשתלב בחדרים (ארונות מטבח , ארונות קיר וכו' אין להסתמך על המידות המתוארות בתוכנית וחיוני לקחת מידות בפועל באתר לפי ההזמנה.
3. במיקום כלים , במיקום וגודל חלונות , דלתות וכד' . המפורטים בתוכנית זאת יתכנו שינויים בהתאם להנחיות המתכננים ולתכניות ביצוע.
4. מיקום בליטות ,קורות , הנמכות תקרה ושקעים לצורך הטמנת אינסטלציה ,חשמל עמודים וקורות אינו סופי ויכול שישתנה עקב אילוצי תכנון וביצוע.
5. בכל עבודות החשמל , התקשורת ומיזוג האויר בהן קיים המונח "הכנה" הכוונה לצנרת וחוט משיכה בלבד.
6. מיקום עקרוני להעמדת ריהוט ו/או כלים (מקרר,כיריים, תנור, מכונת כביסה , מזגן וכד') משורטט לצורך המחשה בלבד ואינם מסופקים ע"י החברה , המיקום הצורה והגודל אינם מחייבים.
7. החברה תהיה רשאית להעביר צנרת גלויה לכיבוי (מתזים), לאיוורור חדרי שירותים אמבטיה ומיזוג אויר , בגודל במקום ובאופן לפי החלטתה.
8. סטיות בשיעור 2 אחוז בין מידות הבניין המופיעות בתוכנית לבין המידות למעשה , לא יחשבו לסטיה מהתוכנית. בניכוי הטיח או החיפוי כמתואר בסעיף 1 .
9. קביעות התברואה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') ו/או ארונות מטבח או הרחצה המופיעים בתוכנית זו הינם להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדוייק, או צורתן, אלא למפורט במפרט הטכני בלבד.
10. על הגג יתכן ויותקנו מתקנים כגון: אנטנת טלוויזיה , מזגנים, מפוחים ו/או כל מתקן אחר , משותפים לכלל הדירות ובאחזקת כל הדיירים בבניין.
11. במקרה של סתירה בין תוכנית זו למפרט טכני יקבע המפרט הטכני.
12. גבולות מגרש ושטחו יקבעו סופית ע'פ מפה לצורכי רשום ברשויות.
13. לקווי מים , חשמל , ביוב , תיעול , שוחות , צנרת חשמל וכו' הנמצאים בשטח המגרש ו/או בדירה ו/או במחסן ו/או בכל חלק מחלקי המבנה יאפשר הדייר גישה חופשית "זכות מעבר" וטיפול לגורמים מוסמכים המטפלים באחזקתם.
14. יתכן וברצפות מרפסת דירות הגג, עוברת צנרת המשותפת לכלל הבניין.
15. מיקום הסופי של דוד מים וההכנות למזגנים אינו סופי ויקבע ע"י תוכנית לביצוע.
16. במרחב המוגן הדירתי יותקן ציפוי בידודי לפי התקן ולפי דרישת פיקוד העורף.
17. מפלסי הרצפות בחדרי שרות , חדרי אמבטיה , מקלחות יתכן ויונמכו בכ-1 ס"מ ממפלס הריצוף בדירה, מפלס הרצפות בחדרי מ"מד יוגבה בכ 2-3 ס"מ מפני הריצוף בדירה , בהתאם לתכניות העבודה .
18. מרפסות מרוצפות , משטחי ריצוף חיצוניים , חצרות , שבילים , גגות וכו' יתכן שיבוצעו בשיפוע לצרכי ניקוז.
19. חדר טרפו באם ימוקם במגרש, ירשם ע"ש חברת החשמל , גבולותיו יקבעו במהלך עריכת מפות לצרכי רישום.
20. כל הזכויות על תוכניות אלה שייכות לאדריכל.
21. כיווני הפתיחה ומספר הכנפיים בתוכנית זו אינו מחייב , ויקבע סופית לפי תוכנית הביצוע של האדריכל.
22. איוורור המחסנים יבוצע לפי הצורך ע"פ הנחיות איוורור של כיבוי אש ויועץ החברה.
23. כמותם ומיקומם הסופי של צמג"ים , צנרת ניקוז וקולטני ביוב בקירות ו/או ע"י הקירות,יקבעו ע"פ תוכניות הביצוע (צמ"ג- צינור מי גשם , צנ"מ-צינור ניקוז מרפסת)
24. הנמכות גבס יעשו על חשבון הדייר.
25. יתכנו שינויים בחללים טכניים וחדרי מכונות שבשטחים הציבוריים עקב אילוצי תכנון וביצוע.
26. ייתכנו שינויים לא מהותים בפתחים , בגודלם, מיקומם , מידתם או צורתם , לרבות שינויים בחזיתות.
27. ביציאה למרפסות פתוחות -יתכן סף מוגבה או דרוג בריצוף . פני הריצוף במרפסות יכול ויהיה גבוה או נמוך מפני ריצוף בדירה.
28. פיתוח המגרש , מיקום החניות ומחסנים ומידותיהם (להבדיל מגודלם), חדרי אשפה , מתקני גז וחשמל , ייקבעו סופית ע"י אדריכל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ואילוצי התכנון.
29. מיקומם הסופי של הגומחות (לארונות חשמל, תקשורת ,צנרת מים , אשפה וגז) אשר מחוץ לדירה ייקבעו בהתאם לתכנון יועצי החברה ובתאום עם הרשויות.
30. לא מסומנים בתוכניות כל העמודים, הקורות , הצנרת, הגומחות הבליטות וכיוצ"ב שיבוצעו בפועל. תיתכן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית כגבהים שונים של צנרת /תעלות למערכות שונות (כגון ביוב , אוורור ,חשמל, כיבוי אש,מים, ניקוז , גז וכו') בדירות, במחסנים הציבורים ו/או הפרטיים וברכוש המשותף- מעבר למסומן בתכניות וזאת לפי שיקול דעת החברה ודרישות הרשויות.
31. "פתח חילוץ" פתח המשמש לחילוץ מהקומה לכל הדיירים אין לחסום אותו בסורג או לשנות חלון זה
32. הצורך בהתקנה מכשיר סינון בממ"ד יצור הפרעה מקומית
33. בשטח החצרות הצמודות עוברים קווי צנרת מים ניקוז ביוב וממוקמות שוחות ביקורת של המערכת המשותפת
34. מיקום קולטי השמש בגג הבניין אינו סופי ויקבע סופית ע"י מתכנן האינסטלציה.
35. יתכן ויוצבו מנועי מזגנים בגג המבנה בהתאם להחלטת יועץ אקוסטי.
36. עד לקבלת החנייה ייתכנו שינויים במיקום החניות ובמיספורם עקב אילוצי תכנון ודרישות העירייה ועקב תכנית עדות בסיום העבודה
37. חלק מהחצרות הינן ע"ג גג בטון ועל כן לא ניתן יהיה לשתול עצים וצמחייה הדורשת עומק



- * מעברים שוחות ומדרגות יקבעו סופית עפ"י תכנית פיתוח מאושרת עפ"י יועץ פיתוח

דירה מס'	בניין מס'	קומה מס'	מס' חדרים	
2	2	קרקע	5	חתימת הרוכשים :

קנ"מ : 1:50

עדכון : 19.3.18

מגרש 210
מודיעין

אילן לוי
אדריכלים בע"מ
אדריכל אילן לוי
מנכ"ל
נ. 052 457 1264 ט. 03 604 7860 פ. 03 602 2741
ilanlevy1956@gmail.com ilan@ilanlevy.co.il
ilanlevy.co.il 6940039 קהילת ריגה 6, תל אביב-יפו