

## 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, אגנית 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 הבנין כגון: שוחות ניקוז/ביוב, שפית 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 מוחץ, 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 ראייה בשל כך.
13. מצג הסימנים במקרא לאביזרים וחומרים, לצורתם ו/או למידותיהם ולפעמים לאופן תיאורם, הינו לצרכי נוחות והבנה כלליים בלבד.
14. מפלס/י המגרש, במגרש עצמו וביחס 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 (פני המגרש יכול שיהיו גם גבוהים ו/או נמוכים ביחס לפני הקרקע סביב).
15. **תיתן 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 שידרש 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" (דירת/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, 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 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 חדרי/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.**

## מקרא:

*	סף כניסה מוגבה / מונמד
	ניוד נסילת ידיים
	ניוד רחצה משולב בארון
	מיקום מוצע לכיריים (הכנה)
	יציאה למרפסת
	לוח חשמל דירתי
	מיקום מוצע למכונת כביסה ו/או מייבש (הכנה)
	מיזוג אויר (הכנה בלבד)
	מתקן תניית כביסה
	מיקום מוצע לדוד מים
	צינורות אויר בממ"ד/ממ"מ
	מסנן אויר בממ"ד
	מיקום מוצע למקרר (הכנה)
	כניסה לדירה
	מיקום מוצע לארון בילד אין במטבח
	ונטה תקרתית / קרית
	קולטן/צמג/צינו אויר/צנרת
	עמדת כבוי אש
	חנית אפנתיים
	חניה בודדת
	חנית נכים
	רכש פרטי
	רכש משותף מגורים
	משותף מגורים ומסחר
	משותף מסחר
	משותף מגורים ומסחר מחוץ למבנה
	חניית אפנייים ברחבה מרוצפת משותפת מגורים ומסחר מחוץ למבנה
	חצר משותפת מגורים ומסחר מחוץ למבנה
	רחבה מרוצפת משותפת מגורים ומסחר מחוץ למבנה
	חניית אפנייים

## תכנית מכר

## הערות כלליות ומקרא

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן

חתימת הרוכשים

חתימת הרוכשים

חתימת המוכרים

תאריך

צפריר וזוהר שרבט

מ/א/ר/י/מ/ל/כ/נ/י/ס/א/ח/ל/ה

רובננקו אדריכלים

04/10/24


1:100

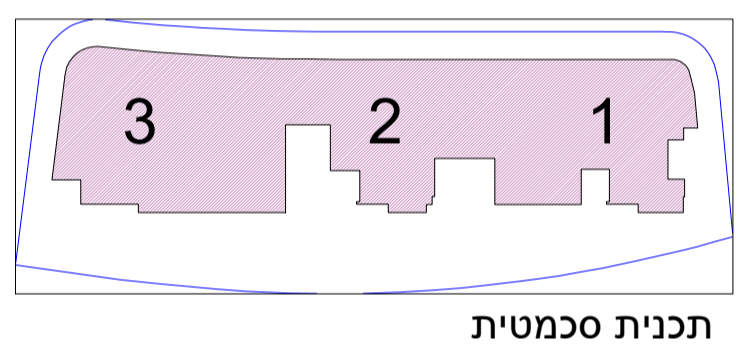
קב"מ:

מחזור: 2

**תכנית מכר**

גג עליון	15
גג משותף	14
	13
	12
	11
	10
	9
	8
	7
	6
	5
	4
	3
	2
	1
קרקע	
מרתף 1	
מרתף 2	

**חתך סכמתי**  




**תכנית מגרש קומת קרקע**

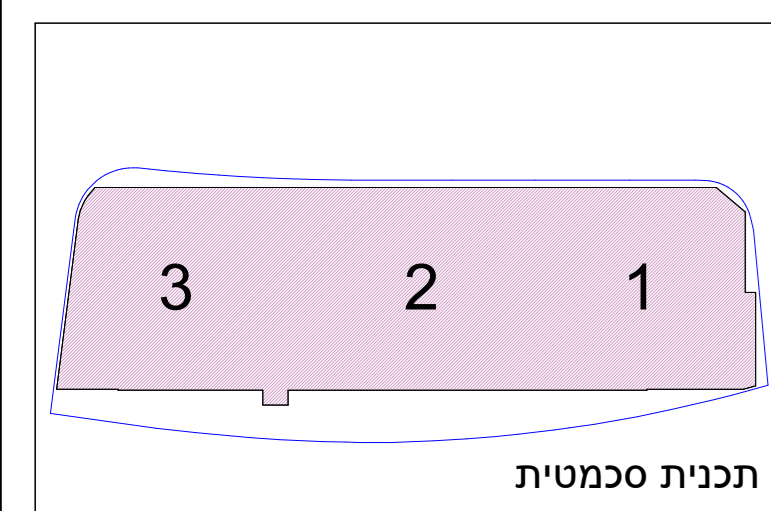
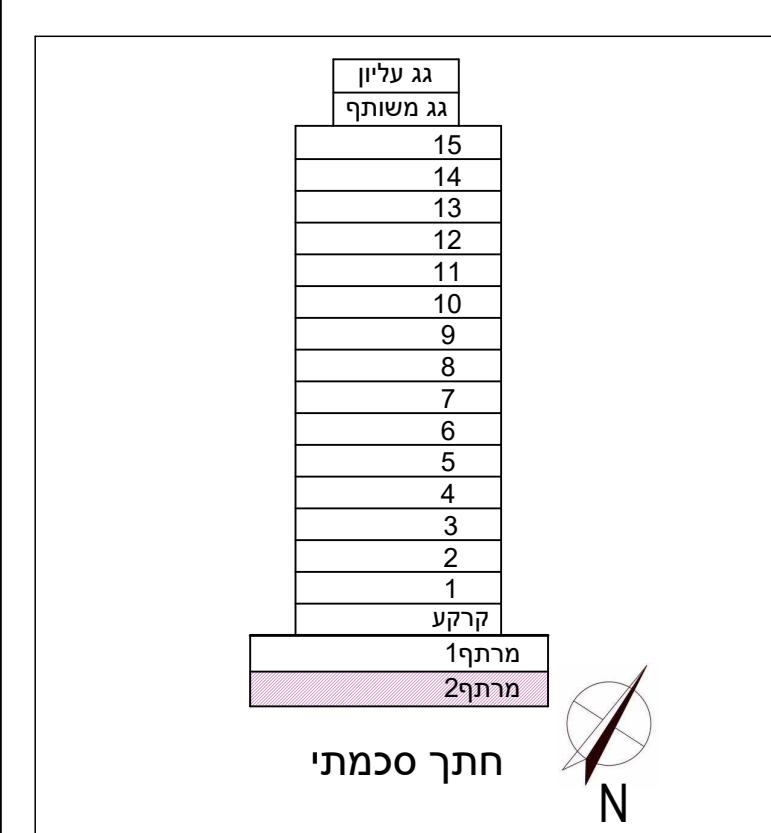
התכנית אינה סופית. התוכנית לפי היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכנית היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת המוכרים
חתימת הרוכשים	חתימת המוכרים
תאריך	

**מקרא:**

משותף מגורים  
 חוץ-משותף מגורים ומסחר





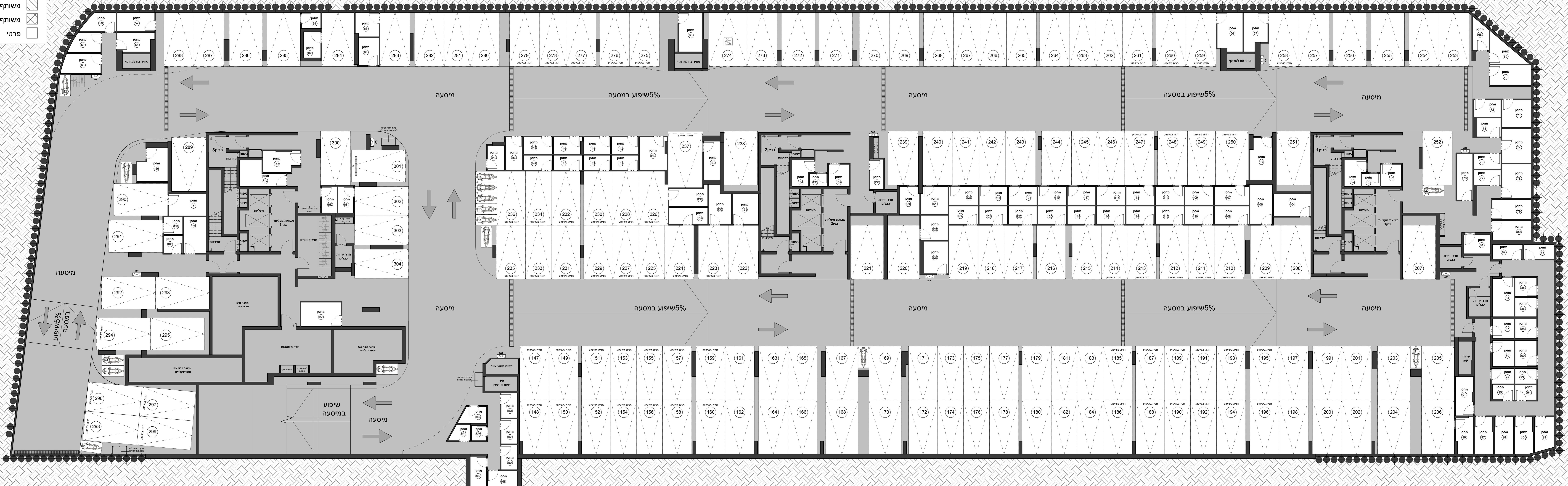
קומת מרתף-2

התכנית אינה סופית. התוכנית לפי היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישת הרשות המוסמכת / או הועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זמנית צאת בדף הערות הכליליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכנית היצוא.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

**מקרא:**

- משותף מגורים
- משותף מגורים ומסחר
- משותף מסחר
- פרטי



**מקרא:**

משותף מגורים  
 משותף מגורים ומסחר  
 משותף מסחר  
 פרטי

**תכנית מכר**

גג עליון  
גג משותף

15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

קרקע

מרחק  
מרחק 20%

חתימת סכמית

תכנית סכמית

3 2 1

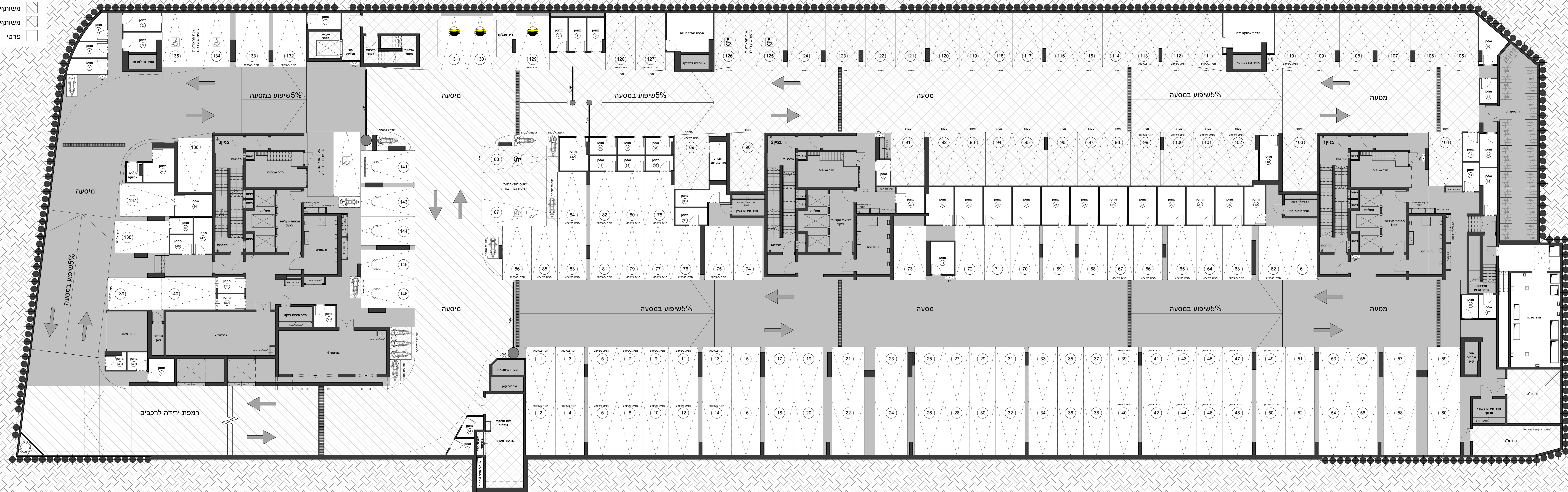
**קומת מרתף-1**

התכנית אינה סופית. התכנית לפי היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישת הרשות המוסמכת / או היעדים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמ צאת בדרך הערות הללו והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבח עפ"י תכנית היצוא.

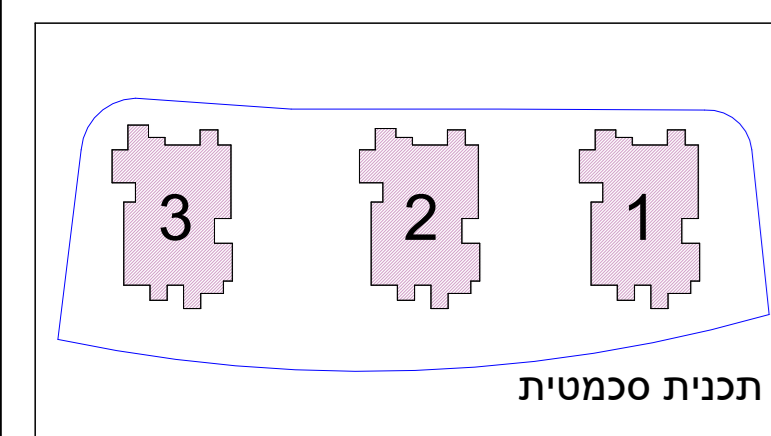
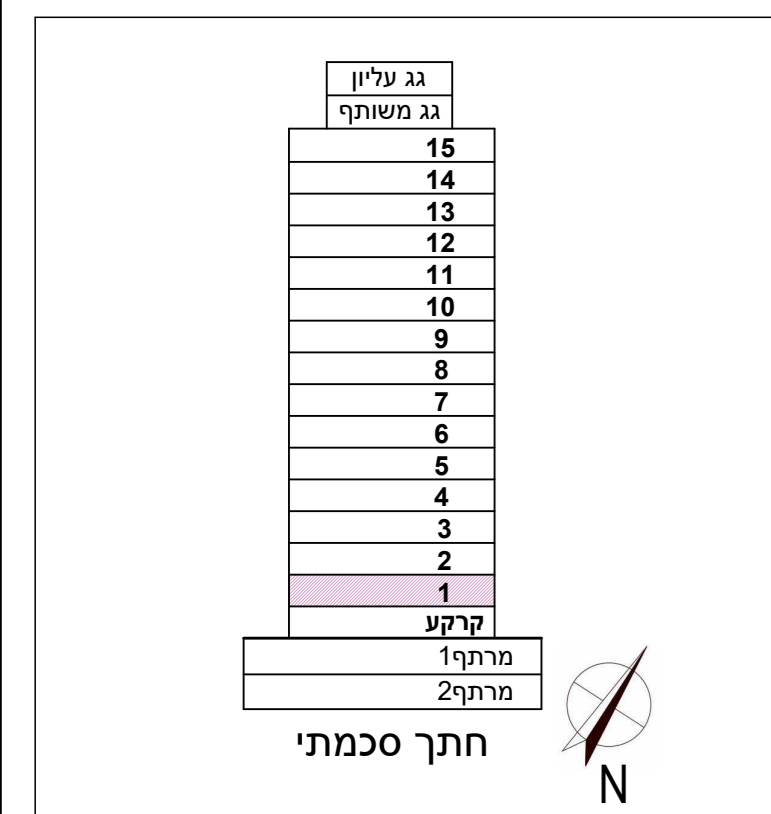
חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
תאריך	חתימת המוכרים

**צפריר וזוהר שרבט**  
עו"ד

**רובננקו ואדריכלים**



תכנית מכר

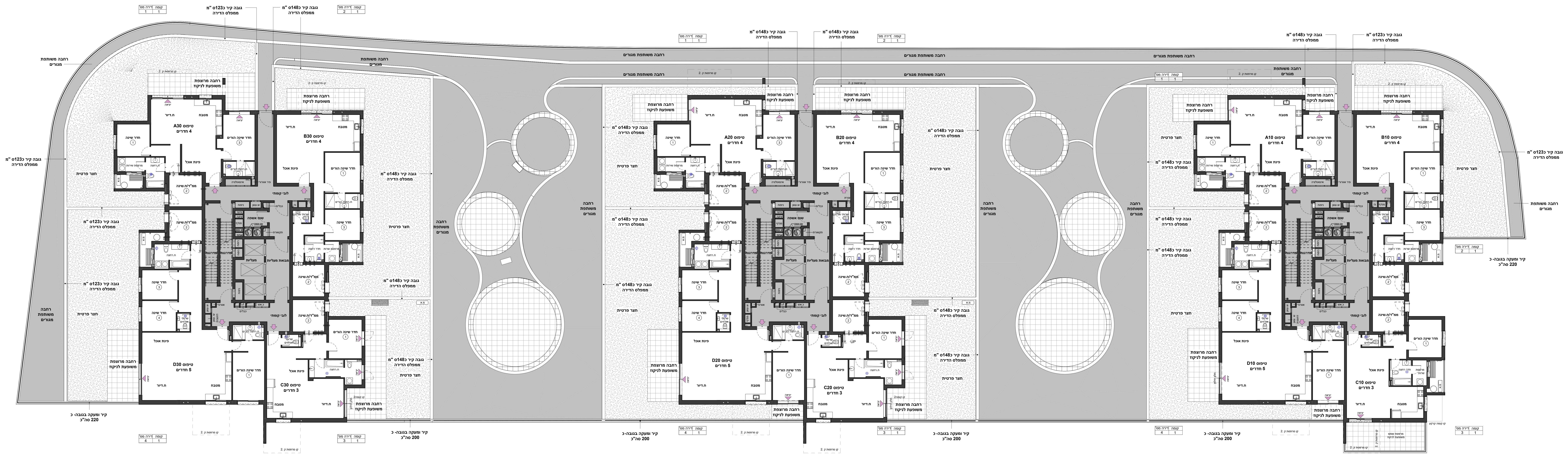


תכנית סכמטית

בנין 1,2,3  
קומה 01

התכנית אינה סופית. התוכנית לפי היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת / או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה והערות ומקרא לתכנית זו נמנצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תכנית היצוא.

חתימת הרוכשים	חתימת המוכרים
חתימת הרוכשים	חתימת המוכרים



גובה קיר כ123ס"מ ממפלס הדירה

רחבה משותפת מגורים

קיר ומעקה בגובה- כ 220 סמ"כ

גובה קיר כ123ס"מ ממפלס הדירה

קיר ומעקה בגובה- כ 220 סמ"כ

קיר ומעקה בגובה- כ 200 סמ"כ

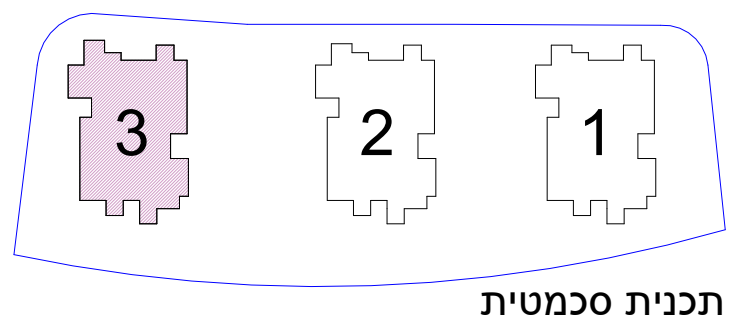
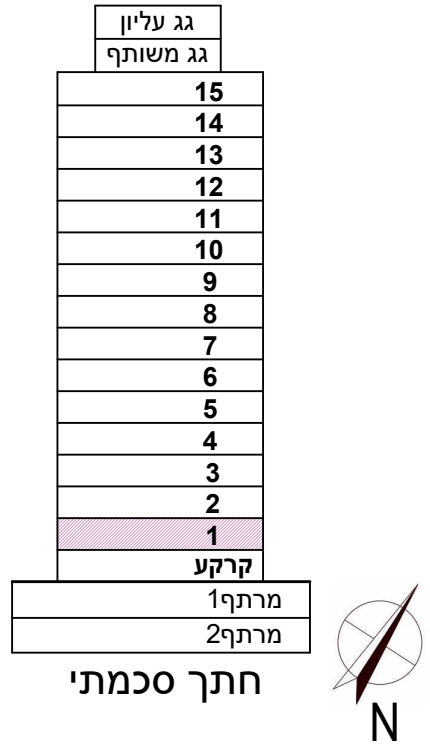
קיר ומעקה בגובה- כ 200 סמ"כ

קיר ומעקה בגובה- כ 200 סמ"כ

קיר ומעקה בגובה- כ 200 סמ"כ

קיר ומעקה בגובה- כ 200 סמ"כ

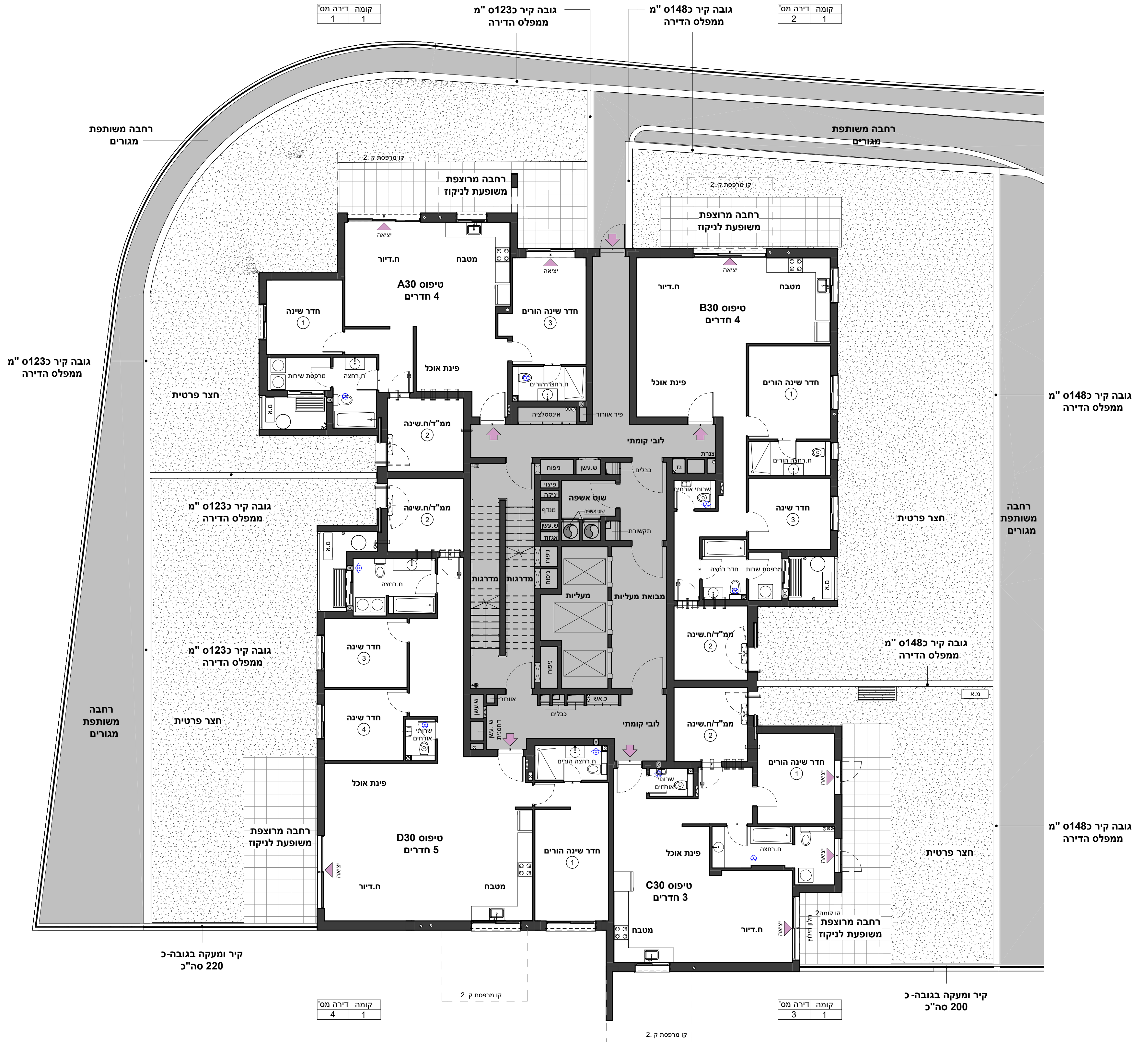
תכנית מכר



בנין 3  
קומה 01

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות / או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך



קומה דירה מס' 1 1

גובה קיר כ-123 מ"מ מפלס הדירה

גובה קיר כ-148 מ"מ מפלס הדירה

קומה דירה מס' 2 1

גובה קיר כ-123 מ"מ מפלס הדירה

גובה קיר כ-148 מ"מ מפלס הדירה

גובה קיר כ-148 מ"מ מפלס הדירה

גובה קיר כ-148 מ"מ מפלס הדירה

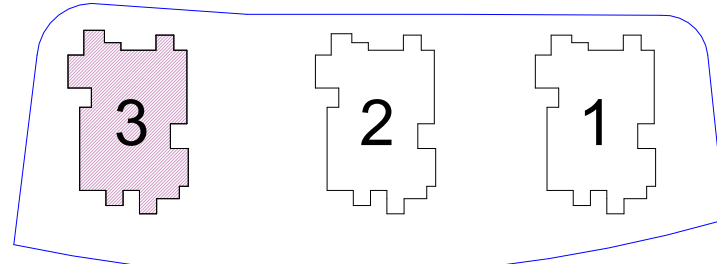
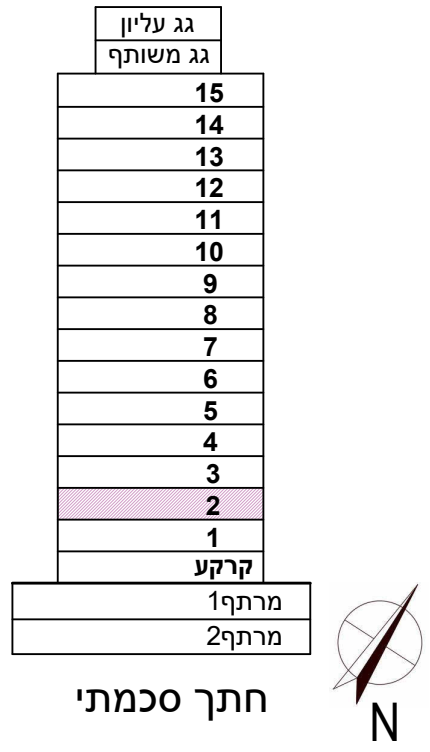
קומה דירה מס' 4 1

קומה דירה מס' 3 1

קיר ומעקה בגובה כ-200 סה"כ

קיר ומעקה בגובה כ-220 סה"כ

תכנית מכר



תכנית סכמטית

בנין 3  
קומה 02

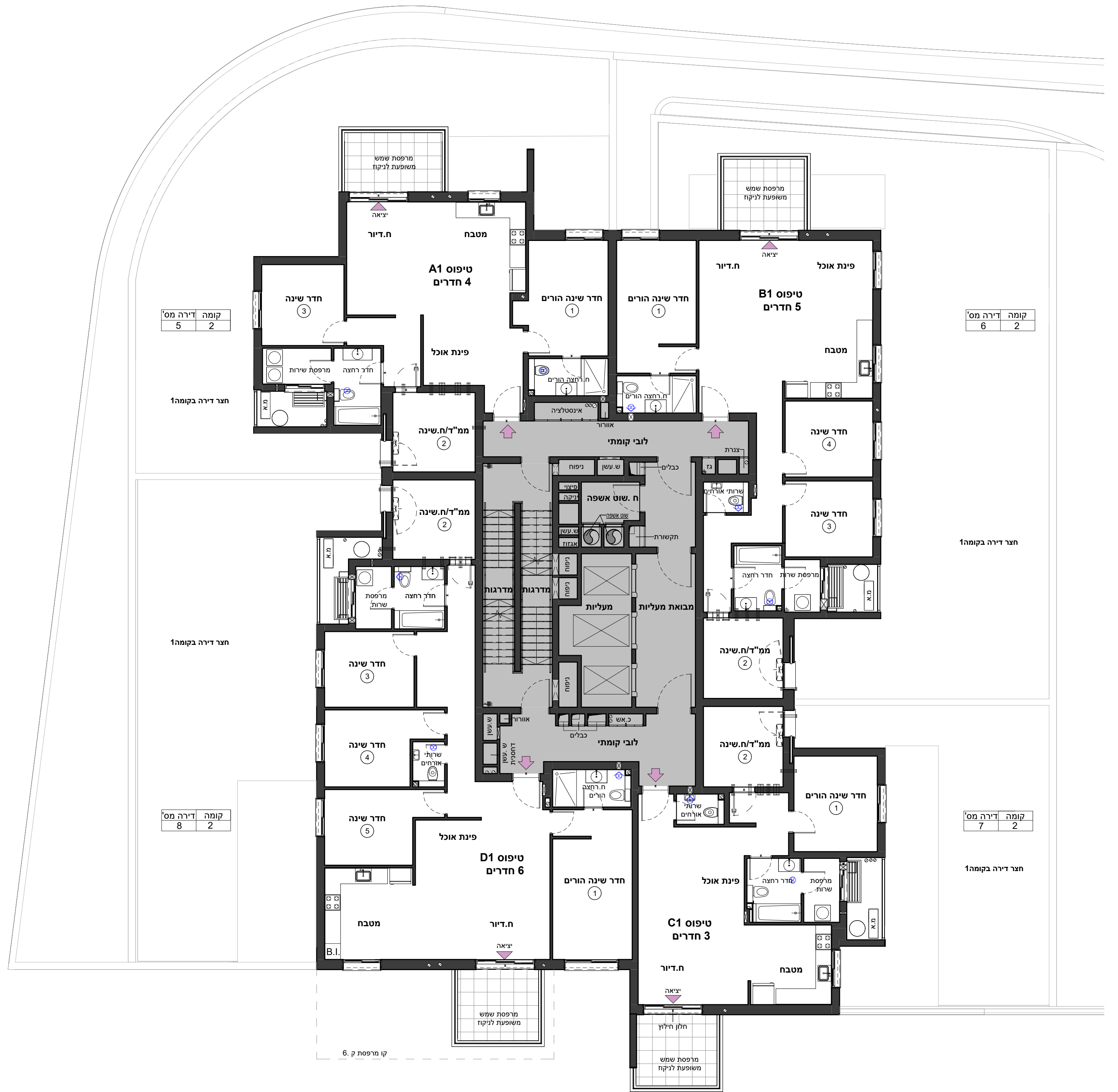
התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים

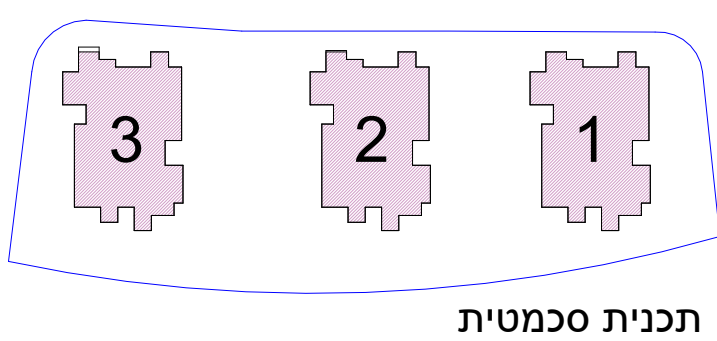
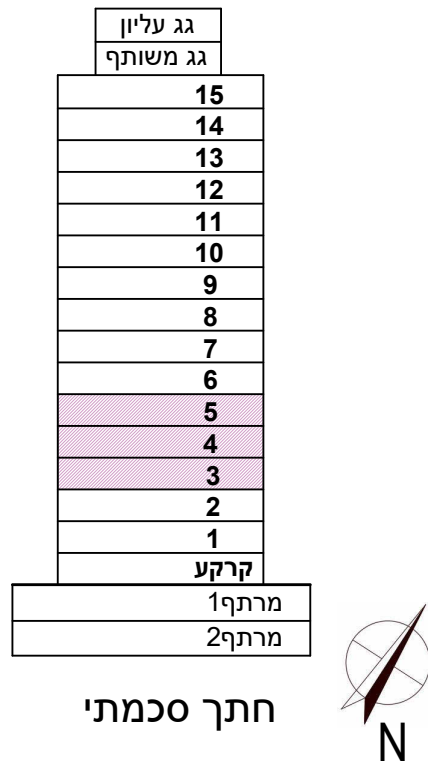
חתימת הרוכשים

חתימת המוכרים

תאריך



תכנית מכר



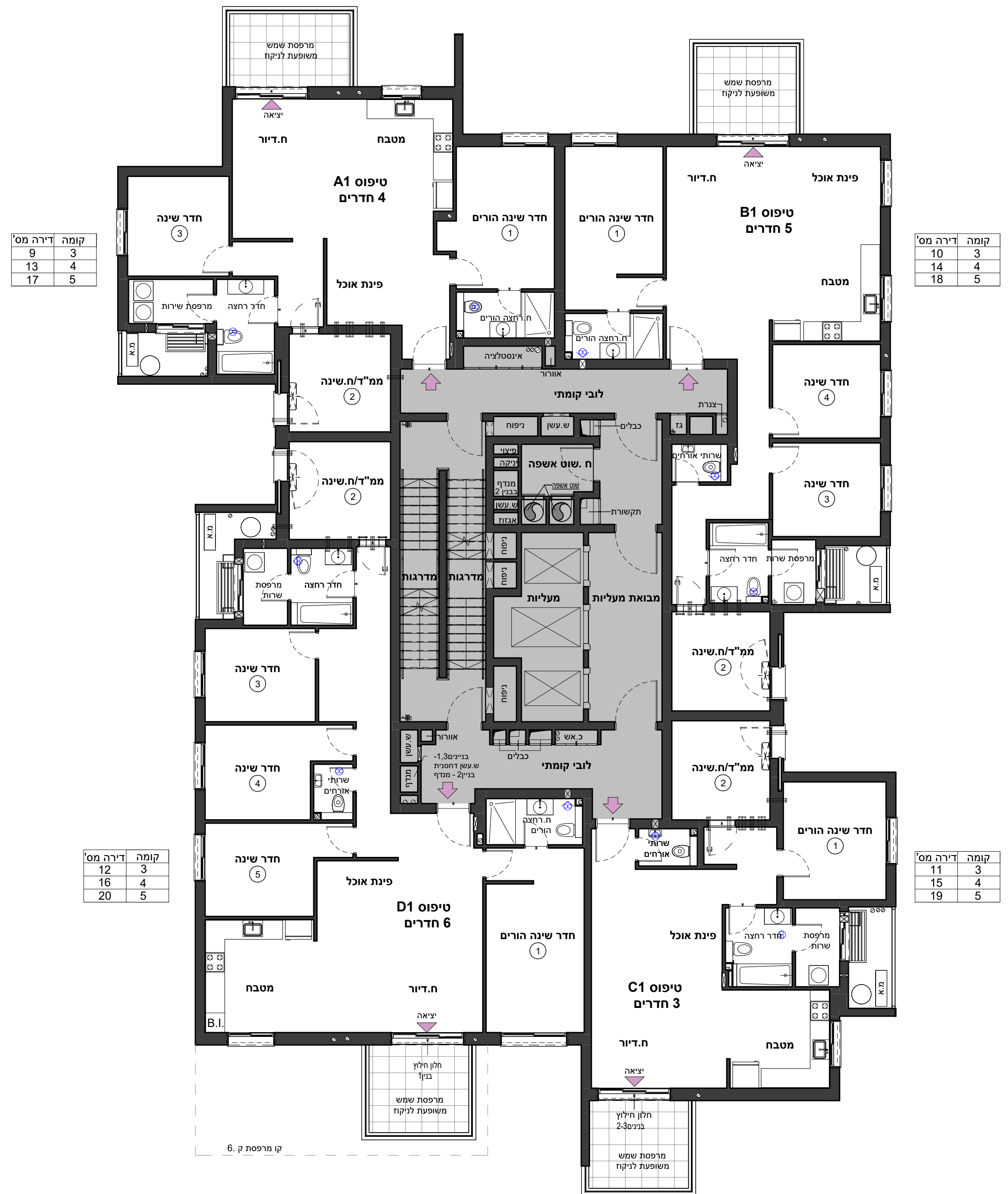
בנין 1,2,3  
קומה 03-05

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

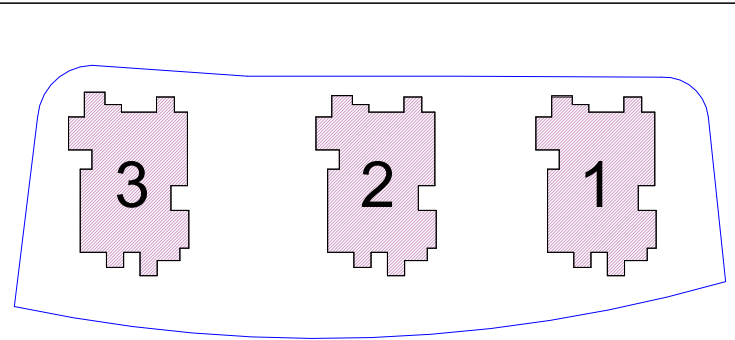
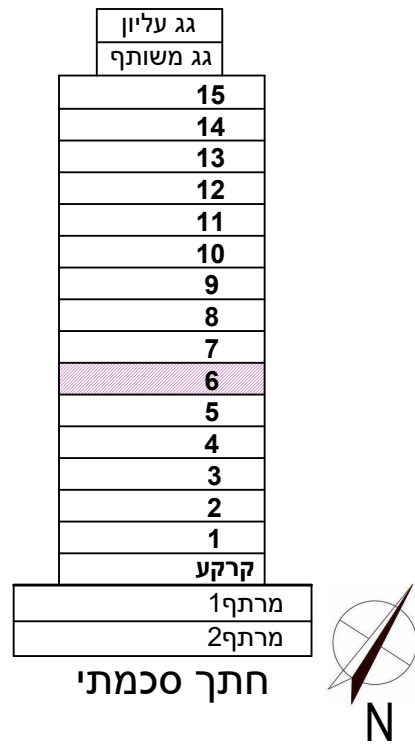
**צפריר זוהר שרבט**  
עו"ד/מנהל/מנהל

**רובננקו אדריכלים**





תכנית מכר



תכנית סכמטית

בנין 1,2,3  
קומה 06

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

קומה	דירה מס'
6	21

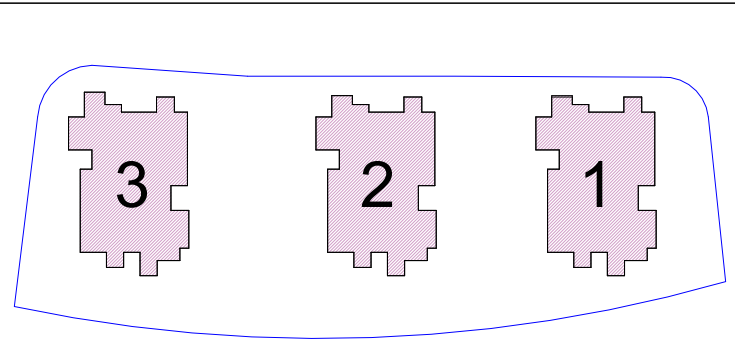
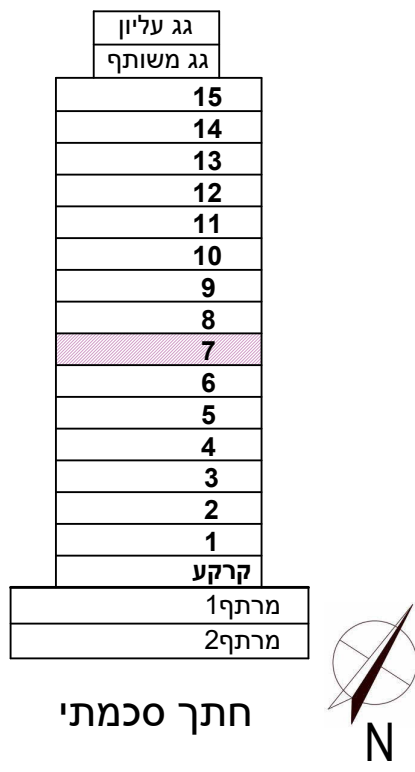
קומה	דירה מס'
6	24

קומה	דירה מס'
6	22

קומה	דירה מס'
6	23



תכנית מכר



תכנית סכמטית

בנין 1,2,3  
קומה 07

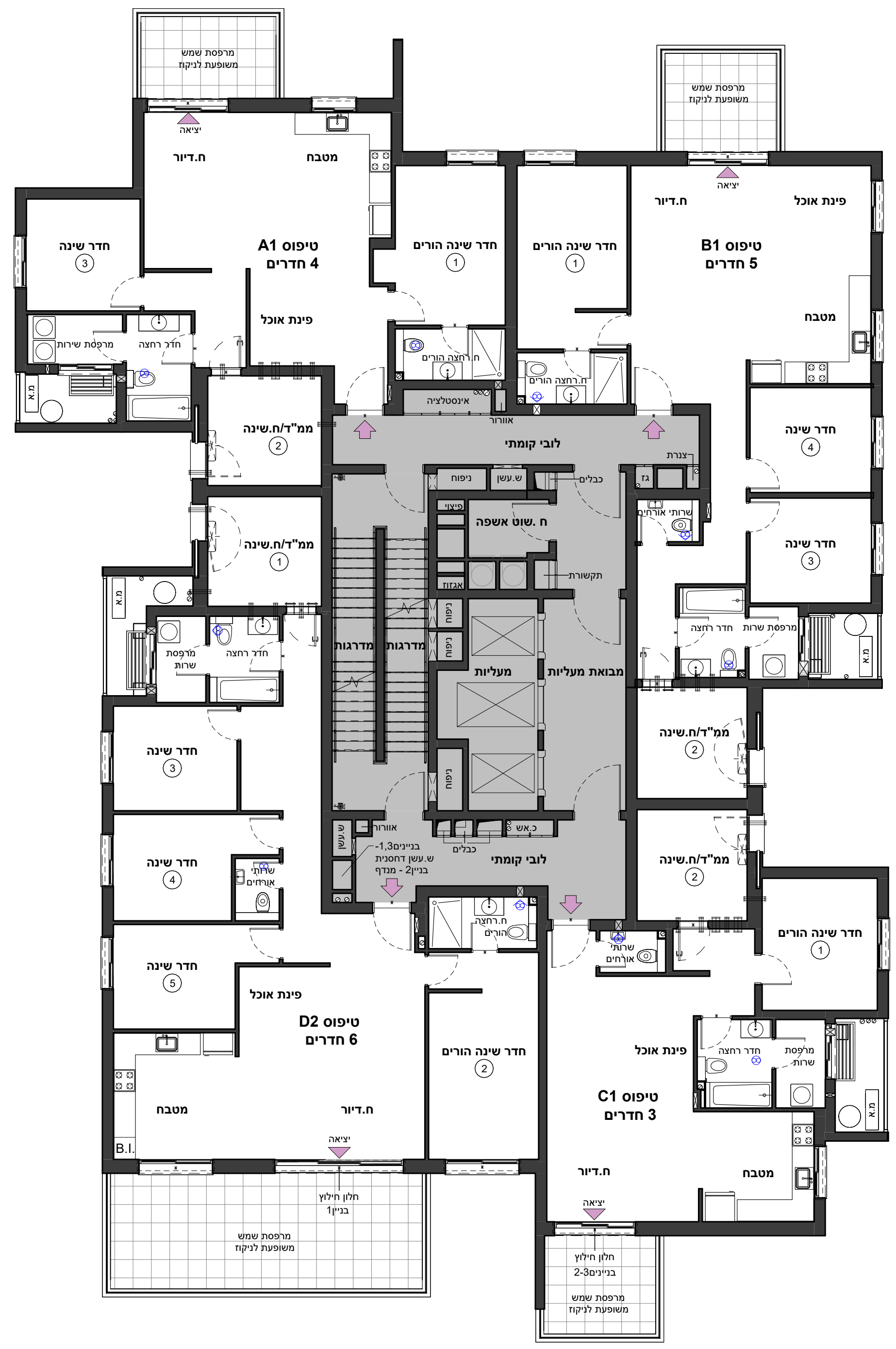
התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
תאריך	חתימת המוכרים

**צפריר וזוהר שרבט**  
עורכי דין / עורכי שוק

**רובננקו אדריכלים**

קומה	דירה מס'
7	25

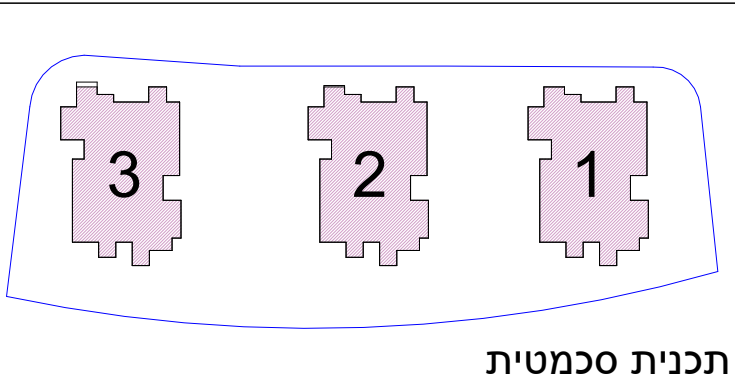
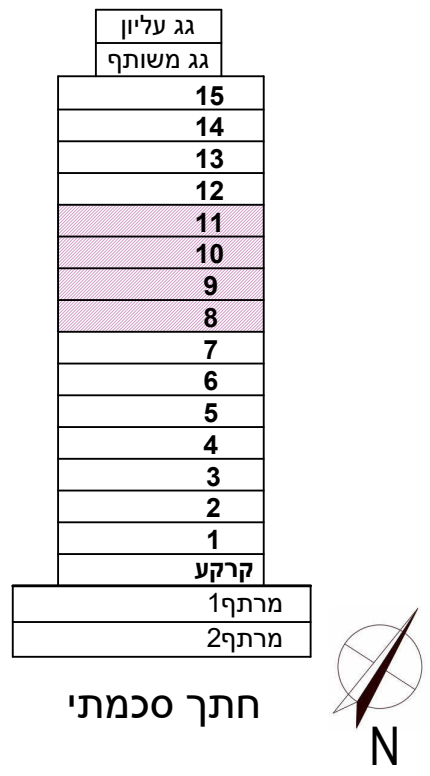


קומה	דירה מס'
7	26

קומה	דירה מס'
7	28

קומה	דירה מס'
7	27

תכנית מכר



בנין 1,2,3  
קומה 08-11

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

קומה	דירה מס'
8	29
9	33
10	37
11	41

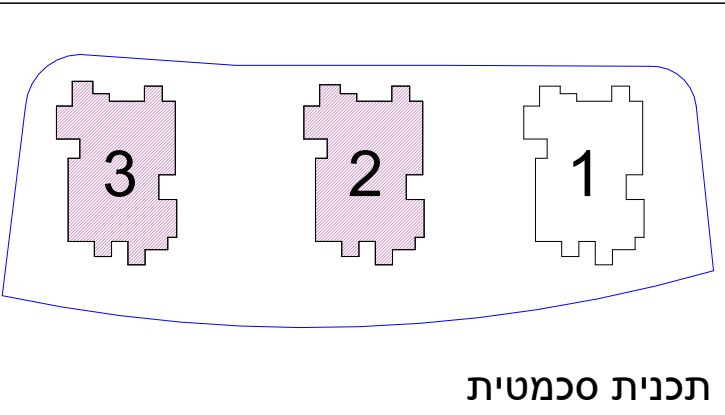
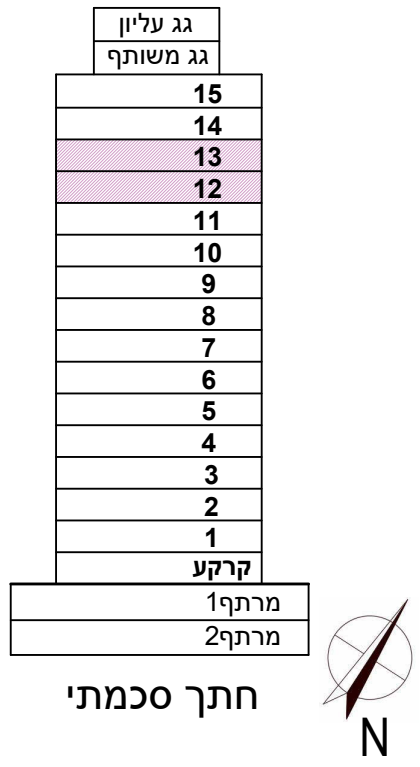
קומה	דירה מס'
8	32
9	36
10	40
11	44

קומה	דירה מס'
8	30
9	34
10	38
11	42

קומה	דירה מס'
8	31
9	35
10	39
11	43



תכנית מכר



תכנית סכמטית

בנין 2,3  
קומה 12-13

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמ צאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

קומה	דירה מס'
12	45
13	49

קומה	דירה מס'
12	48
13	52



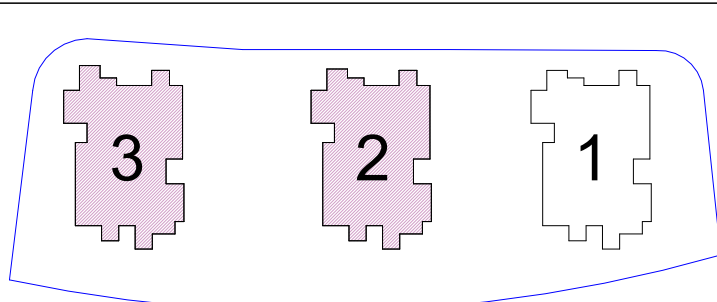
קומה	דירה מס'
12	46
13	50

קומה	דירה מס'
12	47
13	51

תכנית מכר

גג עליון
גג משותף
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
קרקע
1 מתקן
2 מתקן

חתך סכמתי



תכנית סכמטית

בנין 2,3  
קומה 14

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים

חתימת הרוכשים

תאריך

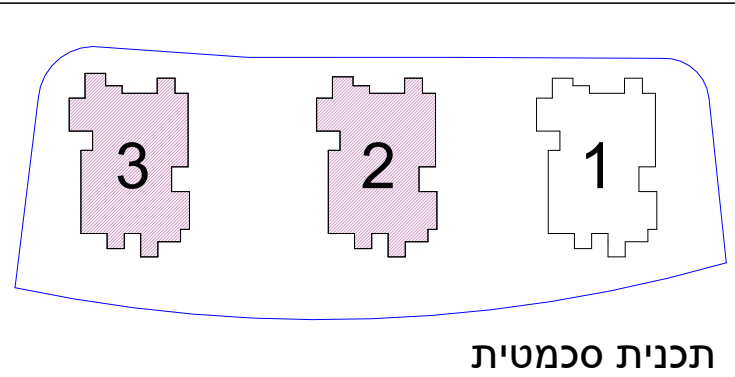
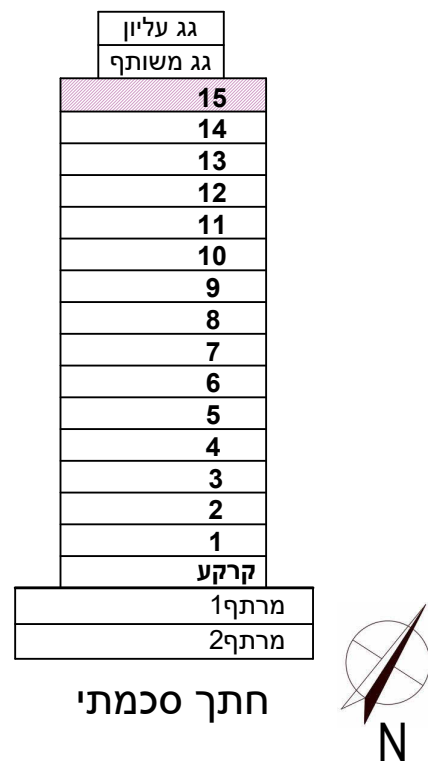
חתימת המוכרים



קומה	14
דירה מס'	53

קומה	14
דירה מס'	54

תכנית מכר



תכנית סכמטית

בנין 2,3  
קומה 15

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמצאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

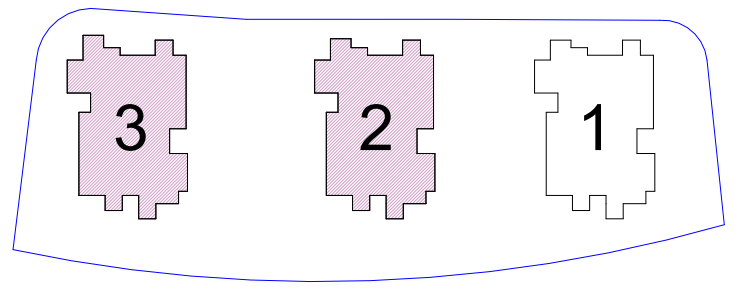
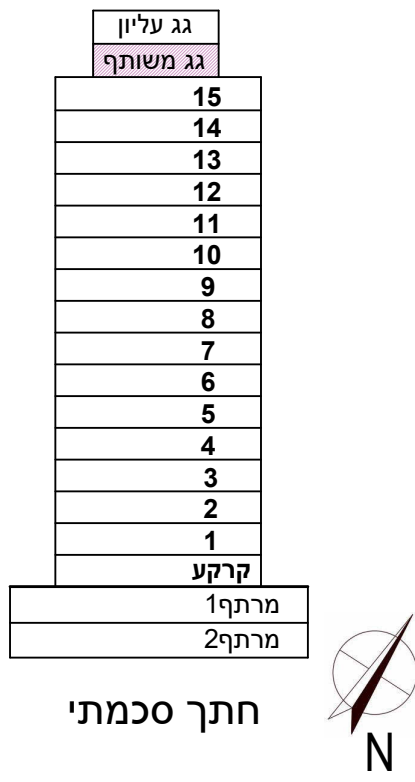
חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
חתימת המוכרים	תאריך

**צפריר זוהר שרבט**  
עו"ד / עו"מ / עו"ת / עו"פ / עו"ד

**רובננקו אדריכלים**



### תכנית מכר



תכנית סכמטית

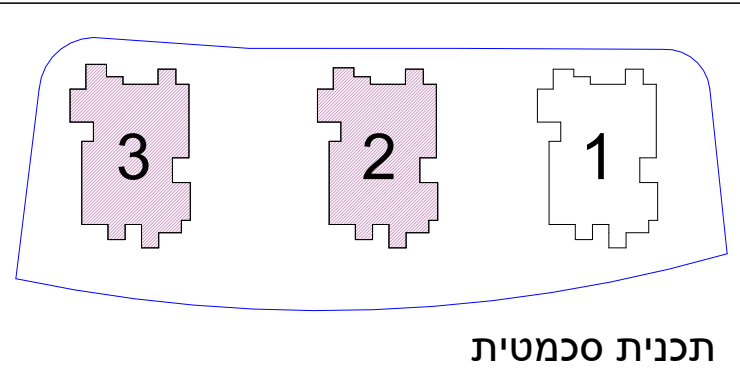
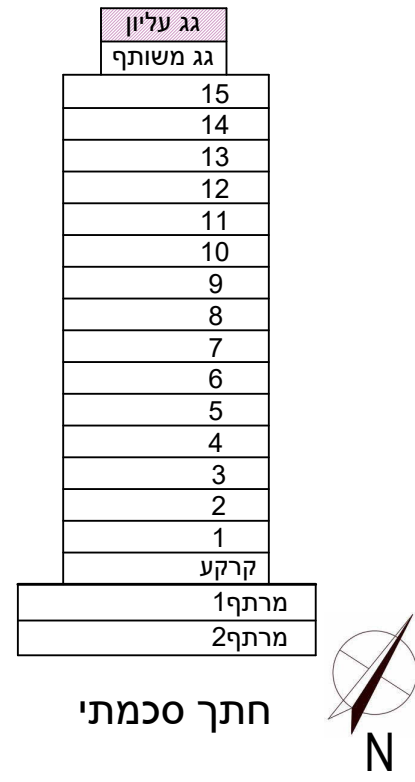
### גג משותף בנינים 2,3

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמ צאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
תאריך	חתימת המוכרים



### תכנית מכר



### גג עליון משותף בנינים 2,3

התכנית אינה סופית. התוכנית לפני היתר בניה וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ו/ או היועצים ושינויים נוספים עפ"י החלטת החברה הערות ומקרא לתכנית זו נמ צאת בדף הערות הכלליות והינם חלק בלתי נפרד מתוכנית זו פירוט תוכנית המטבחים עפ"י תוכניות היצרן.

חתימת הרוכשים	חתימת הרוכשים
תאריך	חתימת המוכרים

**צפריר וזוהר שרבט**  
עו"מ / ע"מ / ע"מ / ע"מ

**רובננקו אדריכלים**

