בנין G3-3

תכניות מכר

נשם בתוקף מתחם אי בניים
תא.ש 5137699%

הערות כלליות:

לבניין/רכוש משותף:

1. התכניות הינ לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב ,אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבנין ו/או דירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 10ס"מ מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

בדירה:

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (בחטו), 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 בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משיפויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או צנרת או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
   (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכות לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שישנו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחללן המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
   תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינ להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משורטטים לצורך המחשה בלבד וכהצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמסומנים בתכניות, בכלן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכת, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינו סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
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 הטיח ו/או 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 אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-04ס"מ מפני הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינ להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה.
ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

תכנית מכר

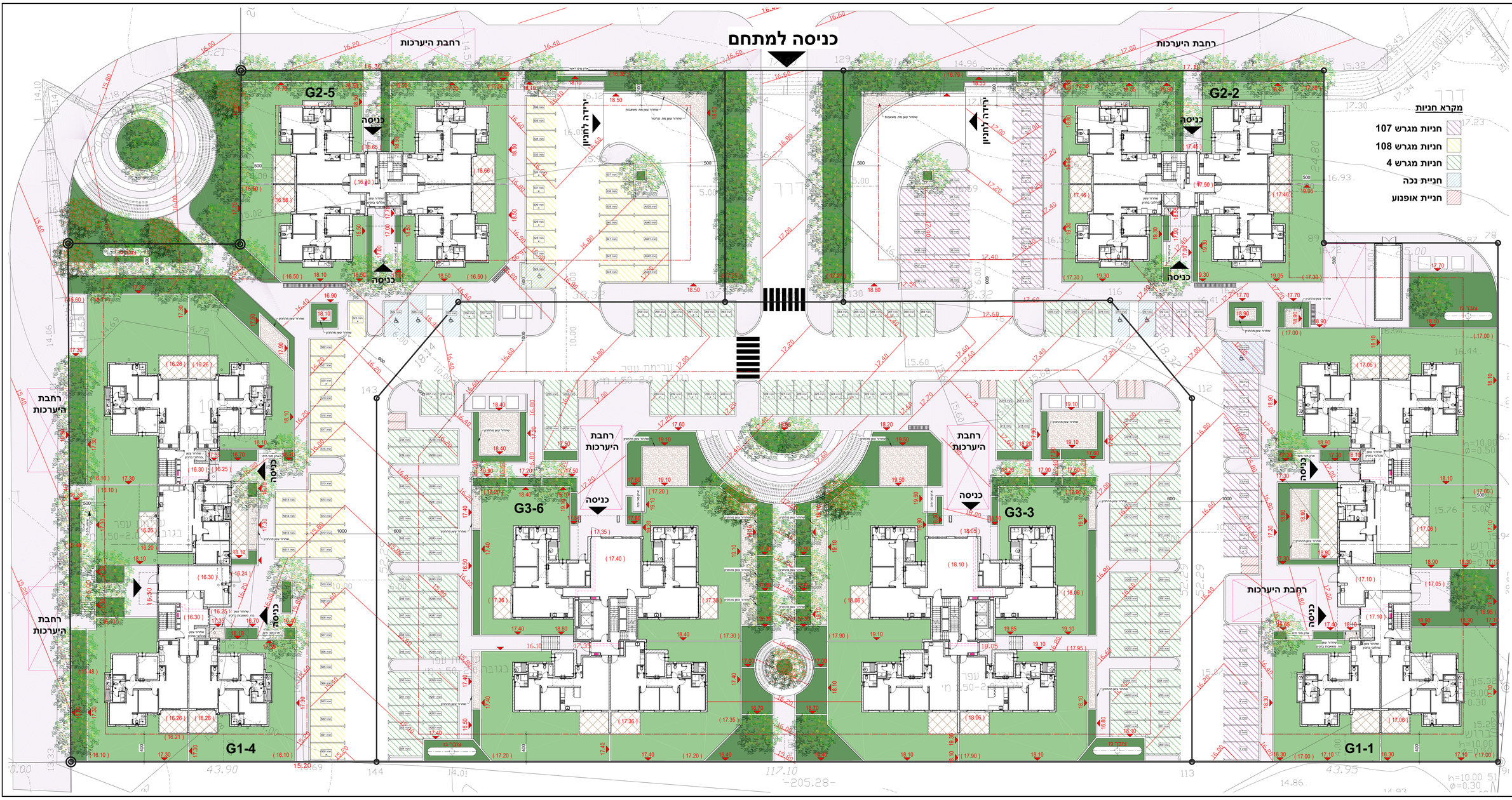
מס' גיליון	תוכן	קנה מידה
01	תכנית דירה	1:50
02	תכנית חניון תת קרקעי + סימון רכוש משותף	1:200
03	תכנית פיתוח וחניות + סימון רכוש משותף	1:200
04	תכנית קומת קרקע + סימון רכוש משותף	1:100
05	תכנית קומה 1–10 + סימון רכוש משותף	1:100
06	תכנית קומה 11–14 + סימון רכוש משותף	1:100
07	תכנית קומה 15 + סימון רכוש משותף	1:100
08	תכנית קומה 16 + סימון רכוש משותף	1:100
09	תכנית גג + סימון רכוש משותף	1:100
10	תכנית חניון מתחם 47550	1:200
11	תכנית פיתוח מתחם 47550	1:200

תוכן עניינים

	גיליון 00

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
נייד. 052-3481724 טל. 04-9510207 פקס. 04-9124296
כתובת. וויצמן 47, נהריה מייל. zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות



the Valley
קרית יצחק שמיר - נהריה

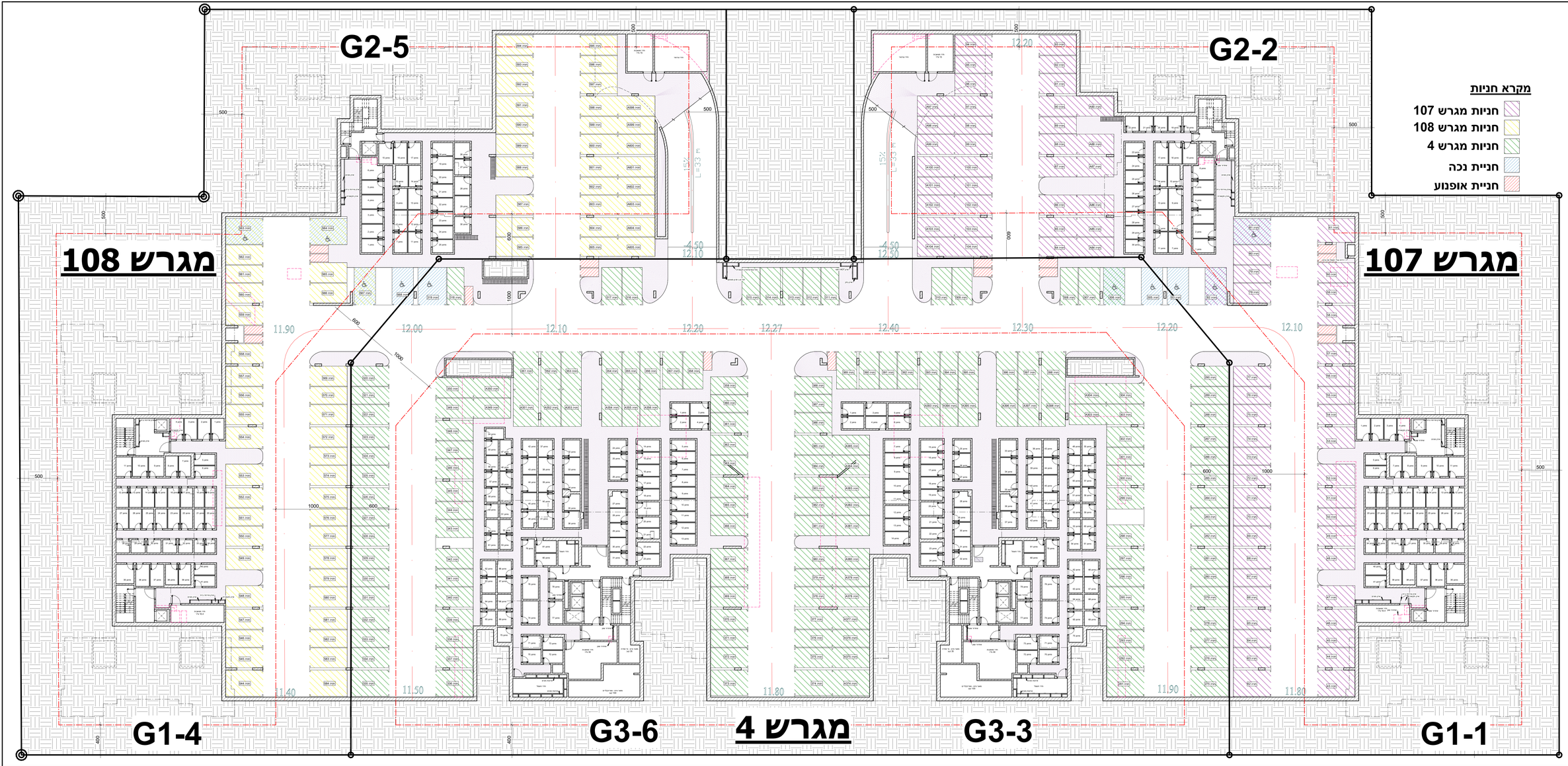
בנין G3-3

תכניות מכר

תכנית פיתוח	
מתחם 47550	
גיליון 11	1:200

ZlatkaOz architect

אשא



the Valley
קרית יערות שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

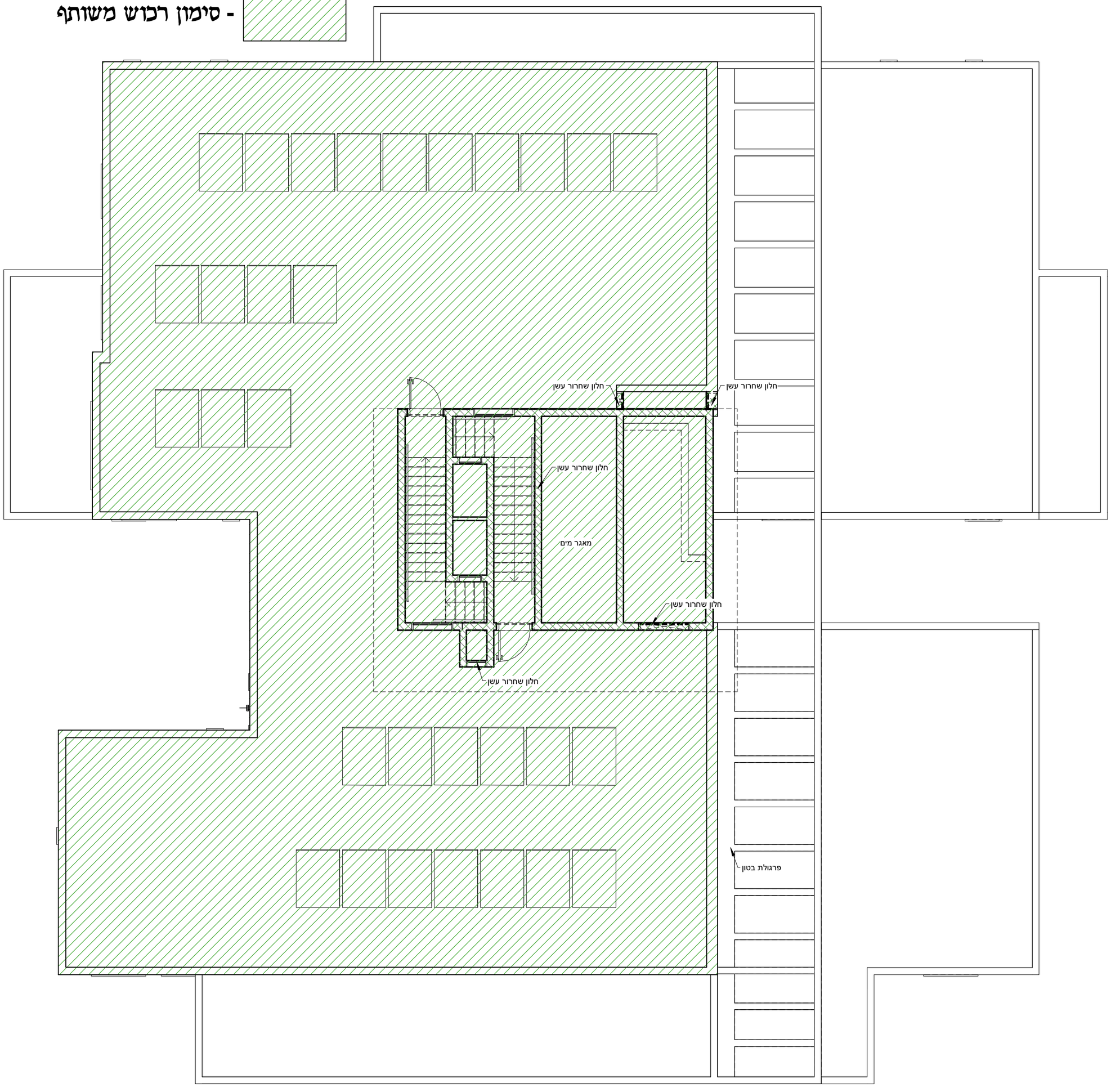
תכנית חזיון
מתחם 47550

1:200	גיליון 10

ZlatkaOz architect

כל התכניות והמפרטים מקורסים, מותנים בקבלת היתר
בניה מוסמכת קומפטית ואישור חכרת הנקחה.
ייתכנו שינויים לאחר תשאם פוגרטת.

- סימון רכוש משותף



the Valley
קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוראת מפקח אי בניה
תת.513769796

הערות כלליות:

לבנין/רכוש משותף:

1. התכניות הין לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכת אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם.
מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכת מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דיירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01ס"מ מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד.
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

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 המצוצות בתכנית 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 מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
(למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכת תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית.
ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד.
אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משורטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמסומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה המערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינ סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
13. לפני הזמנת ריהוט המשתלב בחזיתות ובבניה, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח ארונות , רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח ו/או 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 אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-04ס"מ מפני הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה.
ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

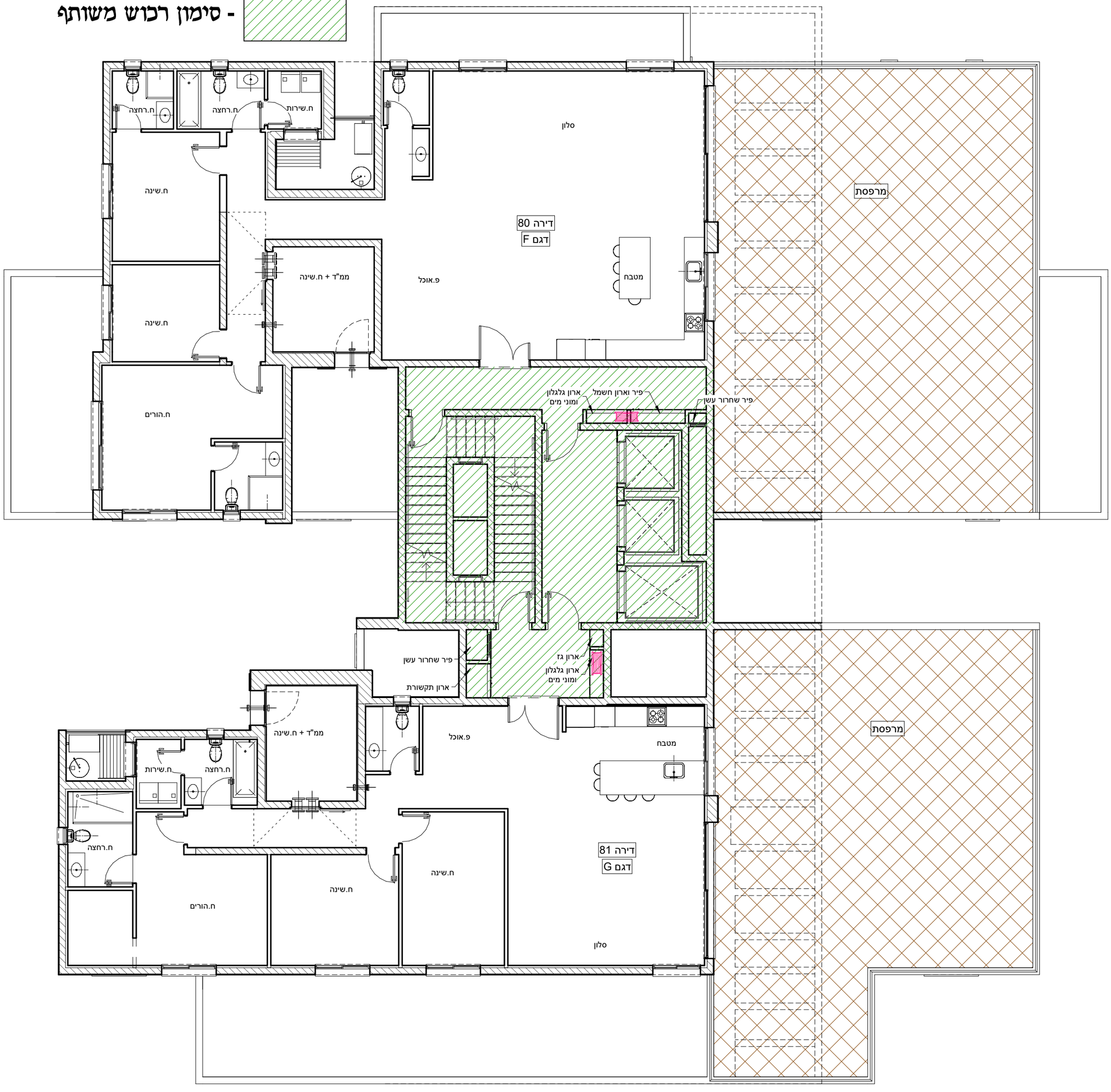
תכנית גג
+ סימון רכוש משותף

גיליון 09	1:100

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
ניד. 052-3481724, טל. 04-9510207 מקס. 04-9124296
כתובת: וויצמן 47, נהריה מייל: zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות

- סימון רכוש משותף



the Valley

קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוריה מתחם אי בניינ
ת.ב. 13376/9796

הערות כלליות:

לבנין/רכוש משותף:

1. התכניות הינן לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01ס"מ מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

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 בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
   (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
   תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משורטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמסומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינם סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
13. לפני הזמנת ריהוט המשתלב בחדרים ובבנין, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח ארונות , רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח ו/או 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 בחיזוק בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-04ס"מ מפני הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה.
ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

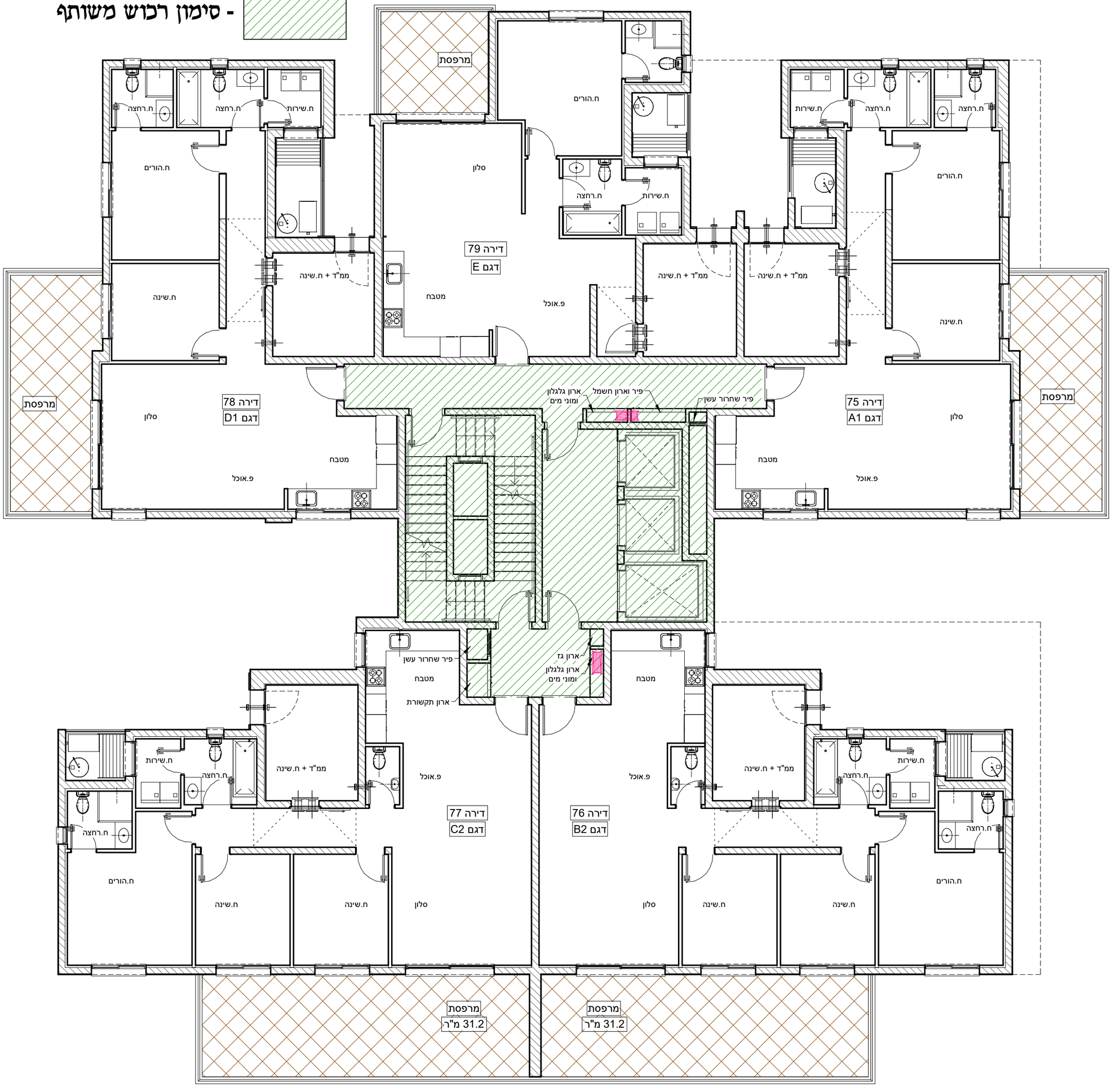
תכנית קומה 16
+ סימון רכוש משותף

1:100	גיליון 08

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
ניד. 052-3481724, טל. 04-9510207 פקס. 04-9124296
כתובת: וויצמן 47, נהריה מייל. zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות

- סימון רכוש משותף



the Valley

קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוריה מתחם אי בניינ
ת.ד. 5137/69796

הערות כלליות:

לבניין/רכוש משותף:

1. התכניות הינן לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכת מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דיירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01ס"מ מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

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 המצוצות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
(למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתקים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משורטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמסומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה המערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינם סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
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 הטיח ו/או החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, ביוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם לרבות , שינויים בחיזוקים בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מנמכים כ-04ס"מ מפני הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. ביוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה.
ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

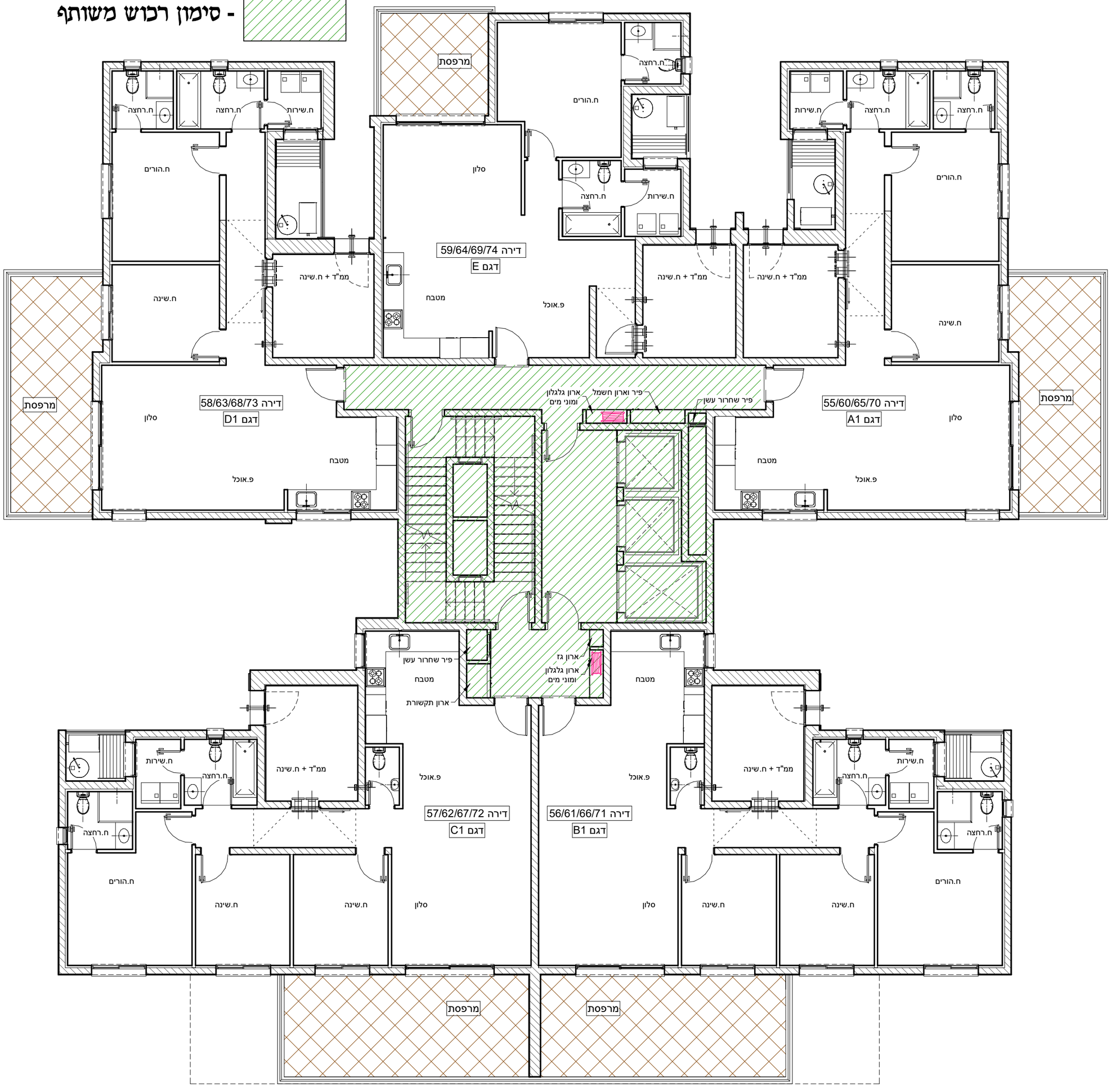
תכנית קומה 15
+ סימון רכוש משותף

גיליון 07	1:100

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
ניד. 052-3481724, טל. 04-9510207 פקס. 04-9124296
כתובת: ויצמן 47, נהריה מייל. zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות

- סימון רכוש משותף



the Valley

קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוריה מתחם אי בניינ
תא.ש 51376979

הערות כלליות:

לבניין/רכוש משותף:

1. התכניות הינן לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שמאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01"ס מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

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 בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משיוויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
   (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום ציורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
   תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משרטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה המערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינ סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
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 הטיח ו/או החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. ייתכנו שינויי בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם לרבות , שינויים בחיזוקים בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-04"ס מפנים הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01"ס מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02"ס מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01"ס מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה. ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

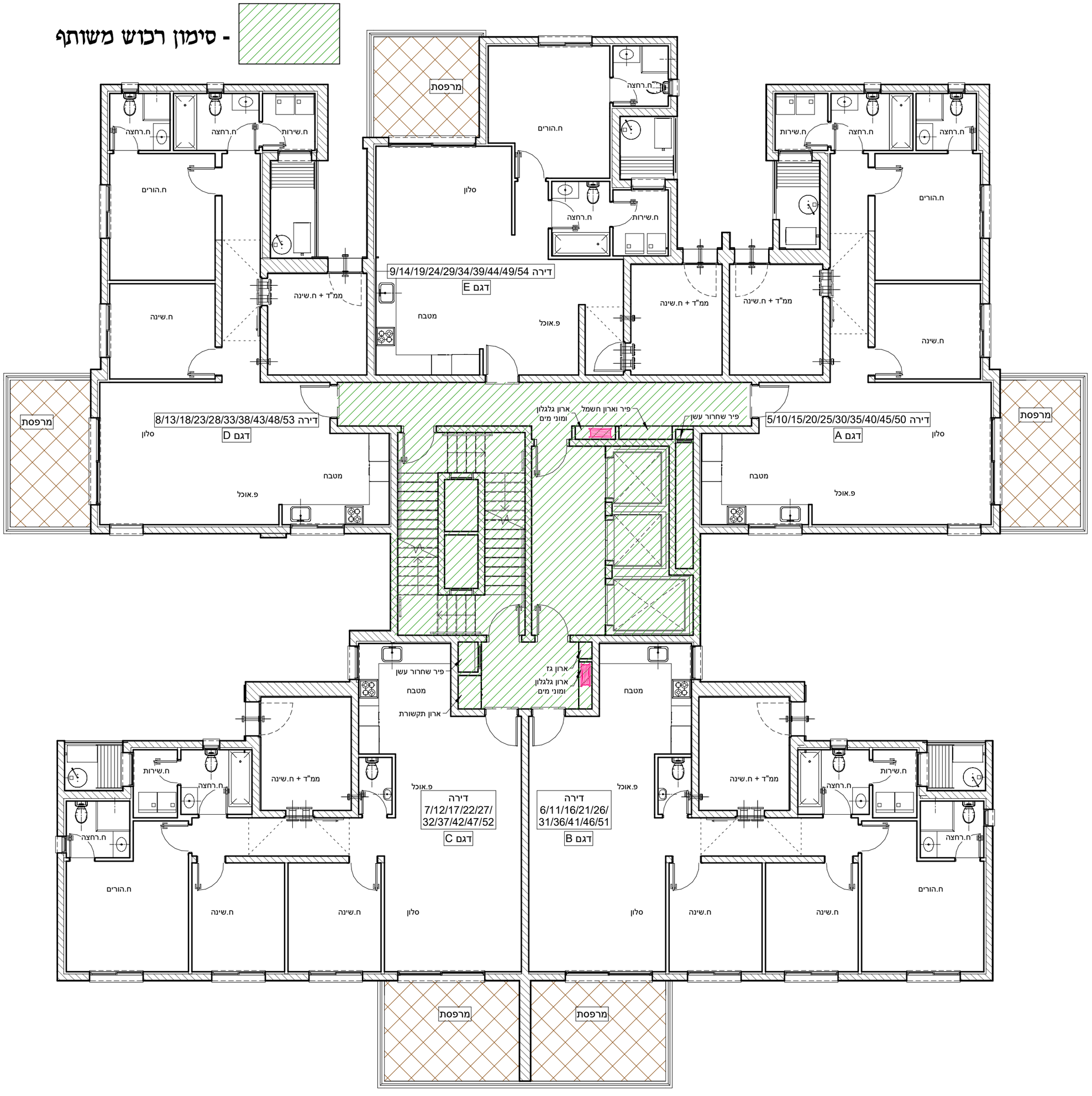
תכנית קומה 11–14
+ סימון רכוש משותף

1:100	גיליון 06

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
ניד. 052-3481724, טל. 04-9510207, פקס. 04-9124296
כתובת: וויצמן 47, נהריה, מייל. zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות

- סימון רכוש משותף



the Valley

קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוריה מתחם אי בניינ
ח.פ. 513769796

הערות כלליות:

לבניין/רכוש משותף:

1. התכניות הינן לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. ניתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכת מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01ס"מ מהמעברים.
8. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

בדירה:

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל ,גובה פנלים).
   המידות הנלויות (נטו) של החללים מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי בכל צד לפי הצורך.
2. תיתכנה סטיות מהמידות המוצגות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
   (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
   תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משרטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמסומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה המערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינם סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
13. לפני הזמנת ריהוט המשתלב בחדרים ובבנין, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח ארונות , רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח ו/או החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. ייתכנו שינויי בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם של דלתות/חלונות, מידתם או צורתם לרבות , שינויים בחיזוקים בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-04ס"מ מפנים הדירה.
17. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-01ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. פני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-02ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-01ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה. ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

תכנית קומה 10-1
+ סימון רכוש משותף

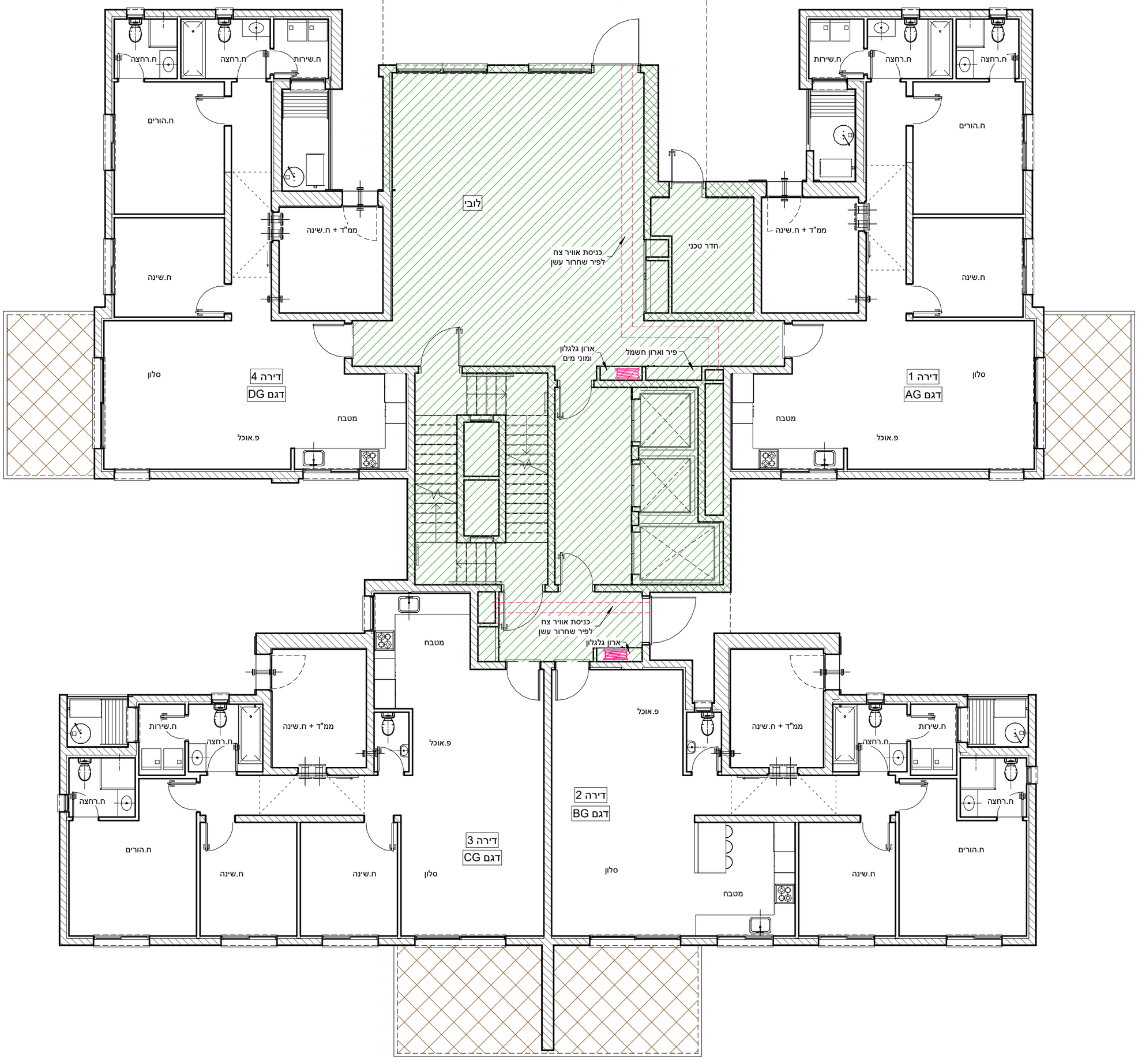
1:100	גיליון 05

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
נייד. 052-3481724, טל. 04-9510207 04 פקס. 04-9124296
כתובת. וויצמן 47, נהריה מייל. zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות

- סימון רכוש משותף

כניסה



the Valley
קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

נושם בהוריה מתחם אי בניין
גוש 13376 חלקה 39

הערות כלליות:

לבנין/רכוש משותף:

1. התכניות הינן לפני היתר בניה. ייתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות, מתכננים ויועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים וייתכנו שינויים במיקום המערכות.
3. גבולות המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט לצרכי רישום כפי שתאושר ע"י הרשויות.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנית (ככל שיש כאלו), אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר פיתוח.
5. ניתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים, למערכות שונות של ביוב, אוורור, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעל/מתחת חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדייר יאפשר גישה חופשית לטיפול במערכות אלה לגורמים המסמכים המטפלים באחזקתם. מיקום וכמויות סופיים של שוחות עשויים להשתנות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
6. בקומת הגג והקרקע ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דיירות בו, הכל לפי החלטת החברה ו/או לדרישת הרשויות.
7. פני הריצוף במחסנים ייתכן ויוגבהו בכ - 01ס"מ מהמעברים.
8. סימון קמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד
9. מיקום חדר השנאים לא נקבע סופית ומיקומו הסופי ייקבע ע"פ דרישות הרשויות, חברת החשמל והמוכר.

בדירה:

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל ,גובה פנלים).
   המידות הנלויות (נטו) של החללים מתקבלות ע"י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי בכל צד לפי הצורך.
2. התכנית טטיות מהמידות המוצגות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים, קורות או כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים וכן כתוצאה מדרישת הרשויות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב
3. לפי צו מכר דירת (טופס של מפרט) התשל"ד -1974, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
   (למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד 5%)
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר, מערכת לאוורור מכני, מתזים, גלאים (באם) קיימים ומערכות, ייתכן שיעשו הנמכות תקרה מתחת לתקרת הבטון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחייב העתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדייר.
5. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט ו/או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
6. בחלון המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
   תירשם זיקת הנאה לצורך גישה למערכות משותפות .העוברות בשטחים פרטיים.
10. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתכניות זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או אבזור ו/או מכשור ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר ומופיעים בתכנית כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו', משורטטים לצורך המחשה בלבד והצעה למיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
12. ככל שמומנים בתכניות, בכולן או בחלקן פרטי בליטות ו/או שקעים הנובעים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה המערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מסוסים) וכד' מובהר כי מיקומם אינם סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
13. לפני הזמנת ריהוט המשתלב בחדרים ובבנין, (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח ארונות , רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח ו/או החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
14. ייתכנו שינויים בפתחים, בגודלם, מיקומם, כיוון פתיחתם בד לתחת/חלונות, מידתם או צורתם לרבות , שינויים בחיזוקים בהם פתחים אלו ממוקמים.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות אפשר שיהיה סף/מדרגה עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. לפני הריצוף במרפסות הפתוחות מונמכים כ-5ס"מ מפנים הדירה.
17. לפני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1ס"מ מפני הריצוף במבואה החיצונית.
18. לפני הריצוף בתוך הממ"ד מוגבהים כ-2ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. לפני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ-1ס"מ מפני הריצוף בדירה.
20. כיוון פתיחת חלונות/דלתות, לרבות מס' כנפיים, המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום.
21. סימון "משטח מרוצף" בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי החלטת החברה ובהתאם למפרט, ככל שצוין בו.
22. **במקרה של סתירה בין התכניות למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

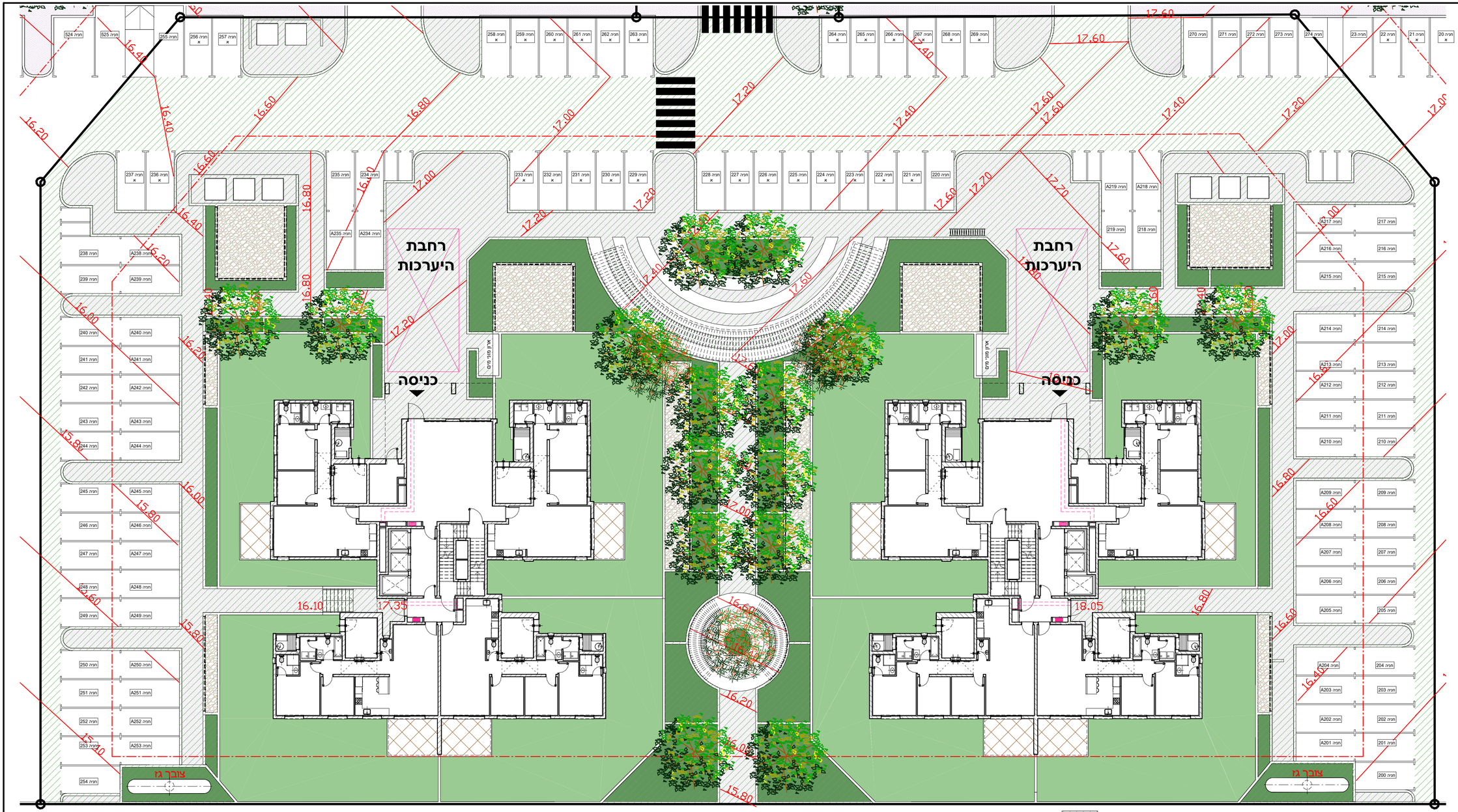
כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת היתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הבקרה. ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

תכנית קומת קרקע
+ סימון רכוש משותף

גיליון 04	1:100

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
ניד. 052-3481724, טל. 04-9510207, פקס. 04-9124296
כתובת: ויצמן 47, נהריה, מייל: zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות



the Valley
קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

הערות כלליות:

לבצלאל בכפוף למפורט:

1. התכנית הינן לפרי התר בניה. יתכנו שינויים והתאמות בעקבות דרישות רשויות. מתכננים יועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים ייתכנו שינוים במקום המערכות.
3. בנוחות המגרש, מעברים וחיפות הבאה בכל שירות, ייקבו ספות בתשריט לגרפי רישום כפי שיאושר ע"י הרשויות.
4. בנוחות המגרש והיפותו וזן החלקים הצמודים שבתכנית (כפל שיש כאלו), אינם ספיים ויקבעו ספות רק לאחר גמר פיתוח.
5. פיתוח הסביבה מלוי, אבנית (או אסוקית ובטבוהם שונים, למערכות שונות של ביב, אוורר, ניקוז, בחצרות פרטיות, במחסנים, מעלמתות חניות ובשטחים משותפים בנוסף למסומן בתכנית. הדיור יאפשר גישה ושמישה לטיפול במערכות אלה לצורמים המסמכים המפעלים באחזקתם.
6. מיקום ומספר ספרים של שוחות ביקורת יאושרו להשלמות בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
7. קיומת הגג והקרקע יקבעו מהקיים כגון קולוי שפוש, מערכת מיזוג אויר (אם כן מהקן אחר ייקבע ע"י הסביבה ומיעוד לשרת את הבניין (אם דירות בג, הכל לפי הוהלטת הסביבה (אם לדרישת הרשויות.
8. ע"י הרשת בחסמים יחסן ומבנים בג - 1ס"מ מהמעברים.
9. סימון עמחיה, רשפים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית סיפוח המאושרת בלבד.
10. מיקום חדר האשפים לא נקבע ספוית ומיקומו הסופי ייקבע ע"ש דרישות הרשויות, חברת התשמיל והמוכר.

בניה:

1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה (או קיר מסך (מעל, גובה סנדוים).
2. המידות הנלוות (נוס) של החללים מתקבלת ע"י החסרת עוב הטיח (או הריפוי בכל צד לפי העניין.
3. תיתכנה סטיות מהמידות המצוינות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משיעים הנובעים מאלתר החמנון והביצוע, לרבות הבטחת עמידים, קורות או אבנית או כתוצאה מדרישות הרשויות המוסמכות ומהדרישות המקצועיות של מתכנים וכן מדרישות הראשונית. אי מובטחת של דיוק בביצוע וכ"ב.
4. לפי צ מכר דירה (בוסס של מפרט) התשל"ב -1974, הטטות בגדיות כאמור לא יחשבו כסטיה (או) אי התאמה מתיאור זה בתנאי שלא יעלו על 2% מטשה הדירה
5. (למעט שטח חוץ שטחו הוא שבה מותרת סטיה בשיעור של עד 5%)
6. עקב מיקום המזגנים, תעלת מיזוג אויר, מערכות לאוורר מכני, מחיצים, גלאים (באם) קיימים ומיקום, יתכן שינוים הנמסות הקיר מהתוכ לקורת הבטון, שלא בהכרח ישמנו בתכנית.
7. ביצוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחיב הערכתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדיר.
8. מיקום הנמכת התקרה, במידה וקיימות במפרט (או) בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ו/או/ומבנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
9. בהלן המשמש כ"חלון חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
10. מיקומם הסופי של סורגי חלונות ודלתות ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות היקוד הטיקה.
11. מיקומם הסופי של הכנסות למזגנים והמתקים ייקבע עפ"י קביעת המתכננים.
12. מיקומם הסופי של סורגי חלונות ודלתות ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות הקרוות, "ייקבע עפ" קביעת המתכננים.
13. מרשם זיקת הנאה לטובת ציבור ביאור למערכות משותפות, התאבות בשטחים פרטיים.
14. קבוצות המרשימה (בריזם, מרים, אטלית, אבנית וכ) המפיעות בתכנית זו, רק להמחשה בלבד. אין להתייחס להדוותיהן, מיקומן המדוק אל אחרן, אלא למפרט בפרט בלבד.
15. דיוטו ואו אבוד ו/או מפאר ו/או אחר כל פרט אחר שלא צוים במפרט בפרט הכר ומפיעים בתכנית בגון: כיורים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכ). משרטטים לצורך המחשה בלבד ובהצעה מיקומם בלבד ואינם כלולים במחיר הדירה.
16. כל שטחמפרט בתכנית, בכתב או בהלן פרטי בליטות ו/או שקעים הכנויים מתכנן ביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, בגון עמודים, קורות, קורה עגרת (גלים ו/או מפסיק) וכד' מבהר כי מיקומם אין מפי יכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים ו/או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה בנוגע לכך.
17. לפני התמנת ריצוה המשולב בחדרים ובבניה. (בגון ריצוה קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח ארונות, ריצוה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח ו/או הטיפיים. אין לבצוע התמנת לריצוי או צוי על סמך תכנית זו.
18. יתכנו שינוים בפתחים, בגובלם, מיקומם, בין מתחתם של ולתמלתלמם, מדתם או צורתם לרבות, שינוים בחיתות בהם פתחים אלו ממקומם.
19. בביאור לתוספות המתוארות אשור שיורה קל/מדורג עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף המפוסים.
20. לפי הריצוף בתוספות הפתוחות מצפים כ-0ס"מ ממים הדרה.
21. לפי הריצוף בתוך הדירה מוצבים כ-1ס"מ מפני הריצוף במטבאה החוצה.
22. לפי הריצוף בתוך המ"ד מוצבים כ-2ס"מ מפני הריצוף בדירה.
23. לפי הריצוף תוך מדיר הרחצה מוצבים כ-1ס"מ מפני הריצוף בדירה.
24. ביון מדיות מלתמלתלמת, לרבות מפ' מבנים, המוצבת בתכנית היום להבחנה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הנחית יועץ אקוסטיים.
25. סימון "פשוכה מתוקן" בשטחים סרטים מחוץ לדירות, הים להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי הוהלטת החברה ובהתאם לסמיכה, כל שוחן בג.
22. **במקרה של סתירה בין התכנית למפרט המכר - ייקבע מפרט המכר.**

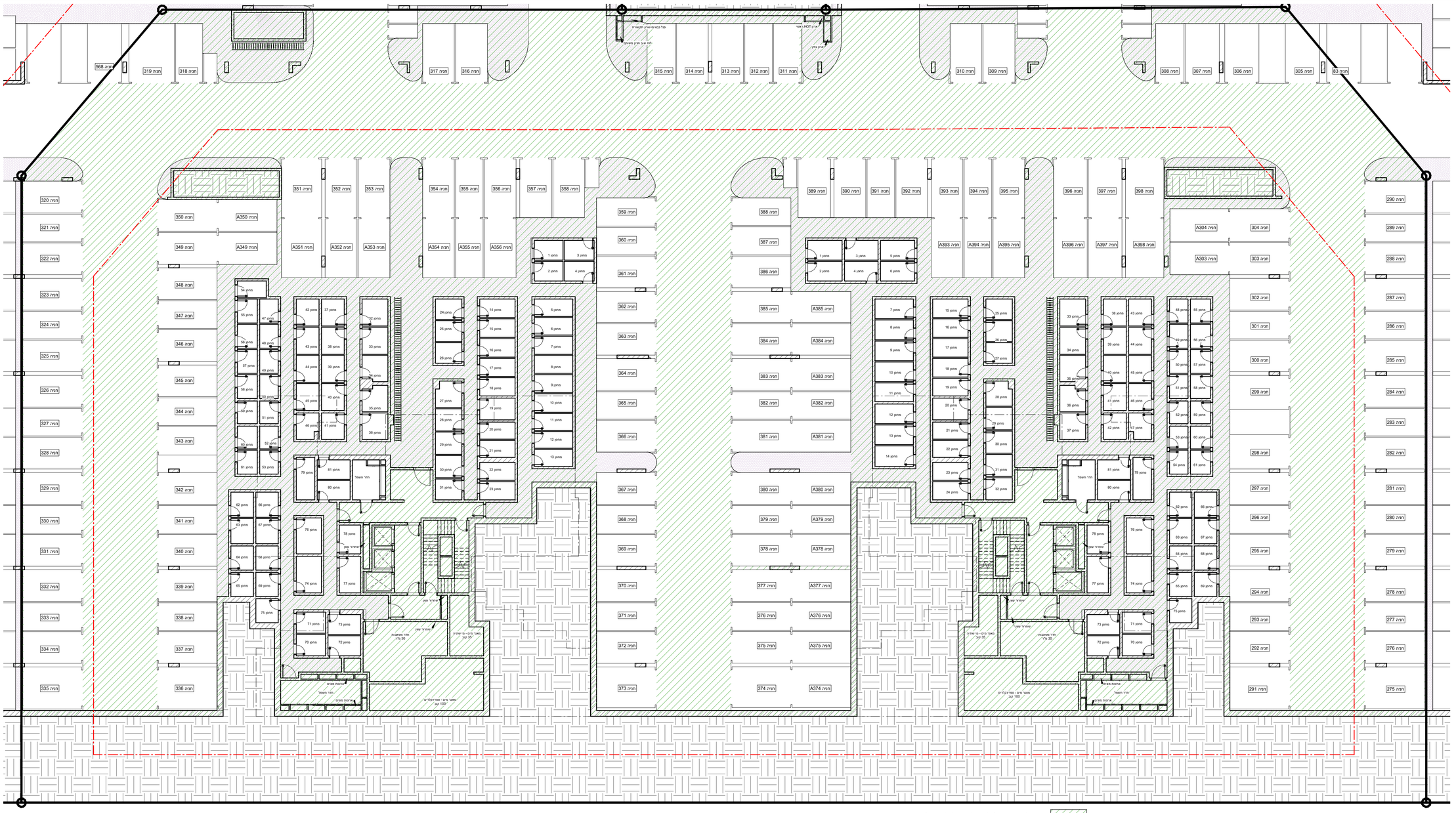
כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת חיתר בניה מועדה מקומית ואישור חברת הזקיקה. ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

תכנית פיתוח וחניות
+ סימון רכוש משותף

1:200	גיליון 03

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
טל: 052-3401724 פקס: 04-9163236
zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות



- סימון רכוש משותף

the Valley

קרית יצחק שמיר - נהריה

בנין G3-3

תכניות מכר

משק בחריות סחרים אי בע"מ
515760996 ח.פ

הערות כלליות:

לבניה/בטפי משותף:

1. התכנית הינ לקיר ההיתר בניה. יתכנו שינויים והתאמות בשקבת דרישת רשויות, מתכננים יועצים.
2. התכנית נעשתה לפני תיאום סופי עם היועצים ויתכנו שינוים במקום המערכות.
3. בנגלות המגרש, מעברים וחיקות הנאה בכל שירות, יישקנו ספות בתשרים לגרכי רישום כפי שהאושר ע"י הרשויות.
4. בנגלות המגרש והיפותו וכן החלקים הצמודים שבתכנית (כגד שיש כאלו), אינם ספיים ויישקנו ספית רק לאחר גמר פיתוח.
5. היתוס הנצרה בלוח, אכרית (או אופקית ונבצהים שונים, למערכות שונות של בינב, אוורר, ניקוי, בתצרות פרטיות, בתחסים, מעלפתחת תיכות נשטיחים משותפים בנסף למסומן בתכנית. הדיור יאפשר גישה ושמשת לטיפול במערכות אלה לצדמים המסמכים המפעלים באתקזם.
6. מיקום ומספת ספיים של שחות ומיקומם בהתאם לדרישות יועץ אינסטלציה.
7. בקומת הגג והקרקע "קבנו מתקנים כגן קולוב שמש, מערכת מיזוג אויר (או כל מתקן אחר שייקבע ע"י התברה ומיעוד לשרת את הבניין (או דיירת בו, הכל לפי הוהלות התברה (או לדרישת הרשות.
8. לפי הוראני בתסמכים יתן ובנבה בב - 1ס"מ מהשבנה מלוח.
9. סימון עמחיה, ייפוים וכ' הינם להתחשות בלבד. את התברה תחיב תכנית פיתוח המאושרת בלבד
10. מיקום חדר השאיים לא נקבע ספית ומקומו הסופי ייקבע ע"ס דרישת הרשות, תברת החשמל ומהתר.

בדבה:

1. הגדרות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה (או קיר מסך (מעל, גובה סנלים).
2. הגדירת הגלוות (גוו) של החללים מתקבלת ע"י החפרת עבר הטיח (או הסיפוי בכל צד לפי העניך.
3. תיתכנה סטיות מהמדידות המצוות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משיעים הנובעים מאלתר התכנון והבינוי, לרבות הבטחת עמידים, קורות או אגרת או כתוצאה מתיאום בין הדרישות והתדרישות השונות הנוגעות לתכנית או מהמצאת הדרישות הראשוית, או מהנבלות אלי"ק בביוע וכ"ב.
4. לפי פ' תכרעי (טופס של תפרט) התשל"ב -1974, הטטית בנדירות כאמור לא "יחשבו כסטיה (או) אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה
(למעט שטח חוץ שעבה מותרת סטיה של עד 5%)
5. עקב מיקום המזגנים, תעלת מיזוג אויר, מערכות (אחרי מבני, מחיצ, גלאים (באש) קיימים ויתכן שיהיה הבטטת מקרה מתחת לתקרת הבנוק, שלא בתברת שמוט בתכנית.
6. ביוע הנמכת תקרה באזור בו מותקן גלאי עשן דירתי מחיב הערתקתו ע"י טכנאי מוסמך בלבד ובאחריות הדיר.
7. מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט (או בתכנית כלשהי, יכול להשתנות בהתאם עפ"י קביעת האדריכל ותיתכנה הנמכות נוספות מעבר למסומן בתכנית.
8. בתלן המשמש כ"תלן חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
9. מיקומם הסופי של ערכת אש ועמדת כיבוי, עדת כיבוי, שלוב בינ מתחי בקיר, ברצפה (או בקירות (או ליד הקירות, ייקבע עפ" קביעת המתכננים.
10. מיקום הסופי של הכרכות למזגנים והמתלים יקבע עפ" קביעת המתכננים.
11. קבאות המיוחדות (ברזים, פירים, אטמות וכ') המסומנות בתכנית זו הינ להמחשה בלבד. אין להסיקים למדויק, מיקום המדוק או אופן, אלא למפרט בפרט בלבד.
12. היכוס (או אבוי (או מבשר (או כל פרט אחר שלא צוים במפרט הכור ומפיעים בתכנית בצע כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת בכיסה וכ'. משרטטים לצרך המחשה בלבד והכוונה
13. מיקומם בלבד שונם כלולים במחיר הדירה.
14. כל שטחפנים בתכנית, בצמלן או בחלקן פרטי בלילות (או שקעים הבנויים מתכנן ובעוי של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגן עמודים, קורות, קורות עזרת, קוד עזרת (גלית (או מפסיק) וכד' מבהר כי מיקומם אינ סופי ויכול להשתנות בהתאם לקביעת המתכננים (או הרשויות, והקונה מאשר כי לא תהיה לו כל טענה (או דרישה בנוגע לכך.
15. לפני התמזת ריצוה המשתלב בחדרים ובבניה, (כגן ריצוה קבוע, אריחות קיר, אריחות מבוה אריחות , רחצה וכו') יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל ולאחר גמר הטיח (או הטיפוין. אין לבצע התמזת לריצוי או צדך עד סמך תכרת זה.
16. יתכנו שינוים בפתחים, בגודלם, מיקומם, בין מתיחתם של ולתמלתחות, מדיתם או צרתם לרצת , שינוים בחיתות בהם פתחים אלו ממקומם.
17. בביאת לוחסמות המתוארות אשר שיעה קו/מדרוג עד 20 ס"מ הפרש גובה בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
18. מפ' הריצוף בתפסות הפתוחות מצמיכם ב-0ס"מ ממיכם הדרכ.
19. מפ' הריצוף בתך הדרכ מוצבהם ב-1ס"מ מפני הריצוף במקצה התיצוני.
20. מפ' הריצוף בתך המפ"ד מוצבהם ב-2ס"מ מפני הריצוף בדרכ.
21. מפ' הריצוף בתך חדר הרחצה מצמיכם ב-1ס"מ מפני הריצוף בדרכ.
22. ביוע מיוחדות מלתמלתלות, לרבות מפ' כניסים, המוצבים בהבניית היוע להבחשה בלבד. הביצוע בפועל יעשה לפי הבחית יועץ אלומיניום.
23. סימון "מושבת מחיצ" בשטחים סיוים מחוץ לדירות, היוים להבחשות בלבד, הביצוע בפועל יהיה לפי הוהלות התברה ובהתאם לממיר ככל שיתן בו.

22. מחיר של סחירה בין התכנית למפרט המכר - יקבע מפרט המכר.

כל התכניות והמפרטים המוצגים, מותנים בקבלת חיתר בניה מוועדה מקומית ואישור חברת הבקרה.

ייתכנו שינויים לאחר תיאום מערכות.

תכנית חניון תת קרקעי + סימון רכוש משותף

1:200	גיליון 02

ZlatkaOz architect
זלטקה עוז - אדריכלית בע"מ
04-9124216, פקס 04-9102207 טל' 052-3617724, רח' ז'בוטינסקי 7
zlatka@zo-arch.com

יזמות | נדל"ן | השקעות