THE FIFTH STAR
Bayit Vagan Residence

נופי בית וגן בע"מ
טל 02-5000442 פקס 02-5000765
רח' יפו 216 ירושלים 9438307

ברייידמן
אגמון
אדריכלים
www.braidman-agmon-architects.com
טל 02-9910721 פקס 029920261
מושב מסילת ציון ת.ד.176 9977000

קומה 13 דירה 92

שטח כולל ממ"ד	שטח מרפסת	מרפסת סוכה
131.7	11.1+10.3	2.9

חתימה
תאריך

הערות:
בתכנית עשויים לחול שינויים בהתאם להנחיות המתכנן ולפי דרישות הרשויות.
גודל המרפסת עשוי להשתנות לפי דרישת ועדות התכנון.
במקרה של סתירה בין תכנית למפרט קובע המפרט.
מיקום הריהוט והאביזרים הינו הצעה אפשרית לצורך המחשה בלבד, ואינו מחייב את החברה.
מותר למקם מנועי מזגנים אך ורק במקום המיועד לכך לפי תכנית זו.

הנחיות כלליות

1. פיתוח המגרש, מיקום חניות, מחסנים, חדר/י האשפה, מתקני גז, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע״י האדריכל, ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
2. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית, למערכות שונות כגון, ביוב, אוורור, ניקוז, גז וכיו״ב, במחסנים, מעל חניות, בחצרות פרטיות ובשטחים משותפים, בנוסף למערכות המסומן בתוכנית, ובגבהים שונים.
3. בקומת הגג והקרקע ייתכן וייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע״י החברה, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות בבנין לפי החלטת החברה ו/או דרישות הרשויות.
4. פני הריצוף במחסנים שבמרתפים יתכן ויוגבהו בכ-1 ס״מ מהמעברים.
5. סימון בתוכנית הפיתוח של צמחיה, ריצופים וכו׳ הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד והשינויים לה כפי שיקבעו בהתאם לדירשת הרשויות וצרכי הפרויקט עד לגמר הפרויקט.
6. האמור בתכנית זו הינה אמירה מנחה ומתייחסת לנושא התכנית של הדירה ו/או של הבניין ו/או התכנון בכלל של הפרויקט כאשר בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם המכר ובין האמור בתכנית זו, יגברו הוראות הסכם המכר.

תכנית

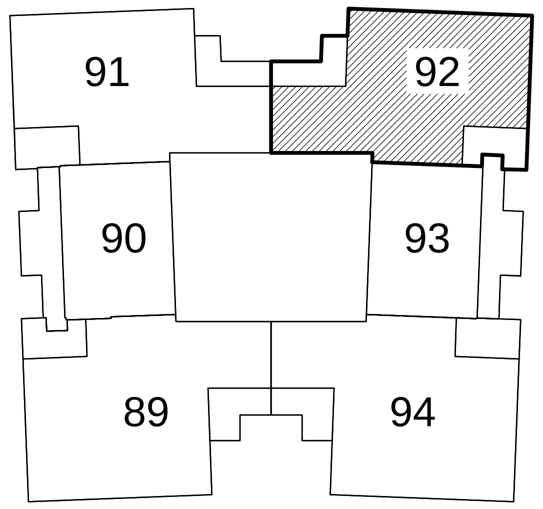
1. המידות המתוארות בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים). המידות הגלויות (נטו) של החללים-מתקבלות ע״י החסרת עובי הטיח ו/או החיפוי, בכל צד, לפי הצורך. מובהר כי חישוב שטח הדירה הכולל והצמדותיה ייערך בהתאם לקבוע בסעיפים 4-6 לפרק א׳ של מפרט המכר.
2. המידות המתוארות בתוכנית הן מידות מתוכננות. תיתכנה סטיות ממידות אלה, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנסת עמודים קורות או צנרת, כתוצאה מתיאום בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים. כתוצאה מדרישות הרשויות. כתוצאה מגבלות של דיוק בביצוע וכיו״ב.
3. סטיות בשיעור של עד 2% בין מידות המופיעות בתוכנית, לבין המידות למעשה, וכן סטייה של עד 5% בין הכמויות ומידות האביזרים והמוצרים במפרט המכר, לבין הכמויות והמידות למעשה, לא ייחשבו לסטייה.
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אויר, מערכות לאוורור מכני (באם קיימים), מערכות נוספות (שיותקנו במידת הצורך), ייעשו הנמכות תקרהמתחת לתקרת הבטון, ככל שיידרש אשר לא בהכרח יסומנו בתכניות המכר.
5. מיקום הנמכות התקרה המסומנות בתוכנית, יכול להשתנות בהתאם לצורך ועפ״י קביעת האדריכל.
6. בחלון/דלת, המששמים כפתח חילוץ והמסומנים בתוכניות המכר, אין לקבוע סורג קבוע (ראה גם הערה 9.5.10 במפרט המכר).
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אויר בממ״דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיית פיקוד העורף.
8. במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט המכר – יקבע מפרט המכר.
9. מיקומם הסופי של מערכות מזוג האויר (מעבה/מאייד), ייקבעו עפ״י קביעת המתכננים.
10. מיקומם הסופי של מערכות מזוג האוויר (מעבה/מאייד), צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, מתזי כיבוי (ספרינקלרים), ברצפה או תיקרה, בקירות ו/או ליד הקירות, ייקבעו בהתאם לקביעת המתכננים והיועצים הרלוונטים.
11. קבועות הסניטציה (ברזים, כיורים, אסלות, אמבטים וכו׳) המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
12. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורש במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: (כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה וכו׳), משורטטים לצורך המחשה בלבד. וכהצעה למיקומם, ואינם כלולים בדירה.
13. בתוכניות המכר, 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.
14. לפני הזמנת ריהוט המשתלב בחדרים ובבניה (כגון ריהוט קבוע, ארונות קיר, ארונות מטבח, וכו׳), יש לקחת מידות בפועל באתר, רק לאחר ביצוע הבניה בפועל, ולאחר גמר החיפויים. אין לבצע הזמנות לריהוט או ציוד על סמך תכנית זו.
15. ביציאה למרפסות הפתוחות, אפשר שיהיה סף/מדרגה, שכתוצאה ממנו ייווצר הפרש של עד 20 ס״מ בין שני מפלסי הריצוף הסמוכים.
16. פני הריצוף בתוך הדירה מוגבהים כ-1 ס״מ מפני הריצוף במבואה יצונית.
17. פני הריצוף בתוך הממ״ד מוגבהים כ- 2 ס״מ מפני הריצוף בדירה.
18. פני הריצוף בתוך חדרי הרחצה מונמכים כ- 1 ס״מ מפני הריצוף בדירה.
19. סימון המטבח הינו רעיוני בלבד, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.

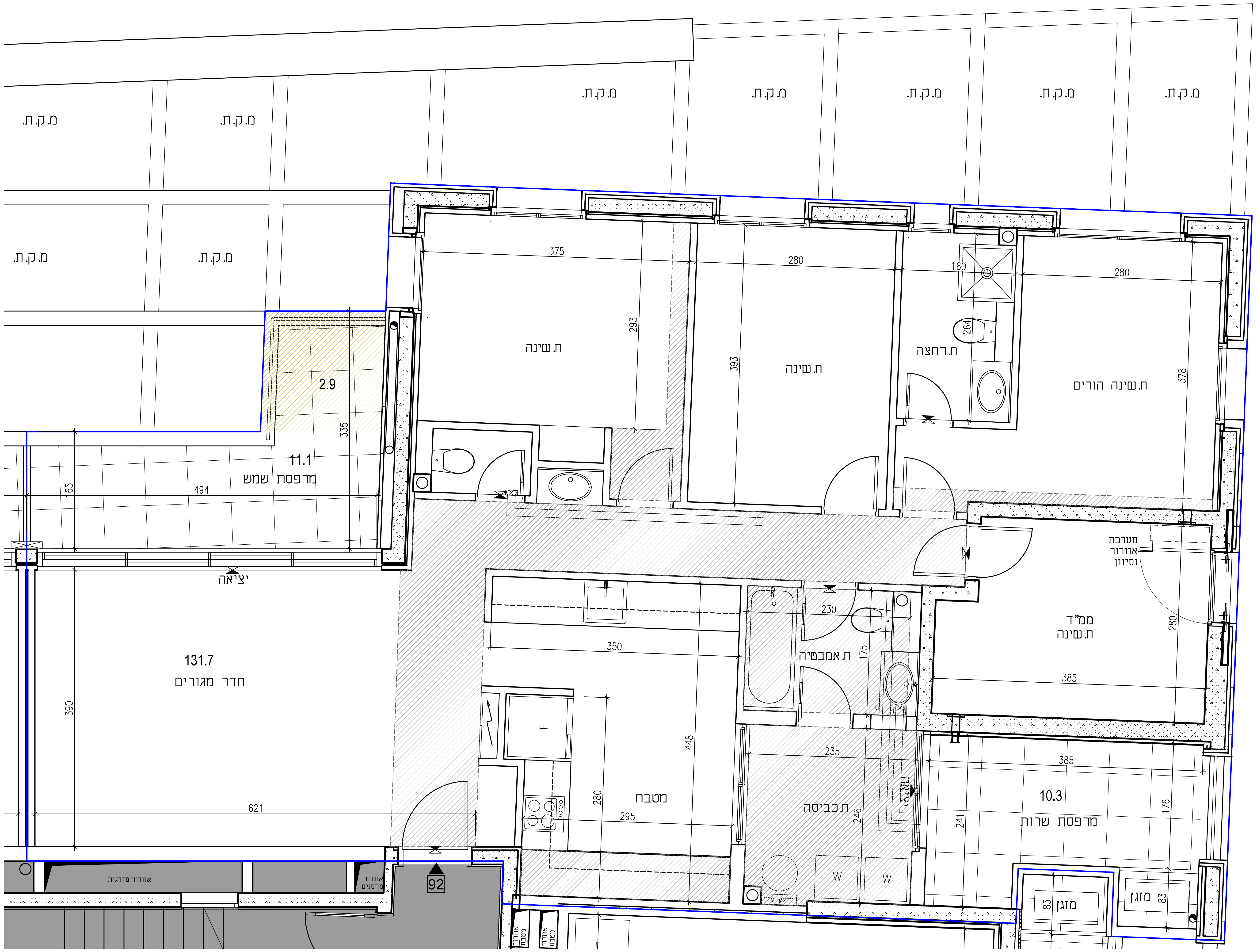
מקרא

▨ קיר בטון עם חיפוי אבן כלפי חוץ
▯ צינור איורו בממ"ד לפי הנחיות פקה"ע
∞ איורור מאולץ (ונטה)
F מקום למקרר
⊞ מקום לתנור/כיריים
W מקום למכונת כביסה/מייבש
דוד דוד למים חמים
הסקה תנור הסקה
☒ הכנה למעבה בגינה או מרפסת
~ מרכזיית מים בנישה
↯ ארון חשמל בנישה

■ שטח משותף
⊞ מרפסת או משטח מרוצב
▨ מרפסת סוכה
סף
רצפה מוגבהת ביחס למפלס הקומה
רצפה מונמכת ביחס למפלס הקומה
מקום לתלית כביסה
◒ קולתן ביוב/ צינור ניקוז

🟩 מחסן
☒ פתח גישה בתקרה מונמכת
▨ תקרה מונמכת
מ.ק.ע. – מרפסת בקומה מעל
מ.ק.ת. – מרפסת בקומה מתחת
ק.ק.ע. – קו קומה מעל
ק.ק.ת. – קו קומה מתחת
ה.ת. – תחום הנמכת תקרה



N
1:50