



בניין אבן עזרא

## אשקלון אבן עזרא

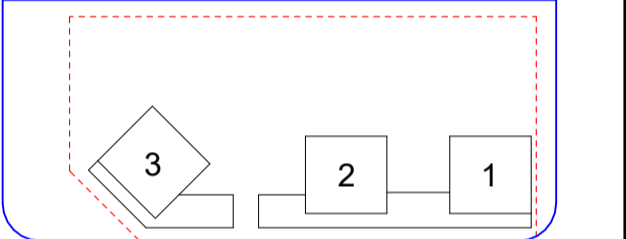
מגרש:	1002A
בניין:	
קומה:	
דירה:	
קנ"מ:	
מהדורה מס':	
תאריך:	25.01.2026

## הערות מכר

הערות:
 1. הערות ומקרא לתכנית זו מופיעות בחשף הדגש לתוכנית המכר
2. התכנית לפי היתר בניה ייתכנו שינויים והתאמות לפי דרישות הרשויות, המתכננים , היועצים והחברה.

תוכנית אדריכלית של מבנה תלת-ממדי המכיל שלושה חלקים: חלק 1 (בצבע ירוק), חלק 2 (בצבע כחול) וחלק 3 (בצבע אדום).

תוכנית אדריכלית של מבנה תלת-ממדי המכיל שלושה חלקים: חלק 1 (בצבע ירוק), חלק 2 (בצבע כחול) וחלק 3 (בצבע אדום).



תוכנית אדריכלית של מבנה תלת-ממדי המכיל שלושה חלקים: חלק 1 (בצבע ירוק), חלק 2 (בצבע כחול) וחלק 3 (בצבע אדום).

התוכנית מפרטת את המפרט המפורטים להלן)ככל שהינם מפורטים וקיימים בתוכניות, במפרט ובתכנון או שאינם מפורטים אך התקנתם נדרשת לפי התקנות ו/או התקן (יקבע ע"י המתכננים והיועצים הטכניים השונים בתוכניות ביצוע סופיות: אזורור מאלוץ לרבות במטבח, חדרי מקלחת ושירות, הכנות מיזוג אוויר , פתחי אוורור בממ"ד, מערכות אוורור וסינון בממ"דים, קירות בטון, מעבים ומאיידים של המזגנים, תקרות מונמכות , פילרים)יתכן מיקום פילרים בשטחים ציבוריים ו/ או משותפים מעבר למסומן בתוכנית (העמדת מטבח, ארונות בחדרי רחצה, צינורות מי גשם, צינורות גז, קווי מים, ברזי מים, נק" גז במרפסות, צנרת ניקוז, קולטני ביוב, שוחות ביוב/ניקוז, צינורות אוורור קולטנים לחימום מים, עמודים, קורות, עמודי תאורה, קווי חשמל, אהנות חשמל, n.ח. דלת)לוח חשמל דירתי( , בין הקירות ובין ליד הקירות, בחצרות או בחניות, בכל מקום אחר בבניין /במגרש, במגרשים סמוכים.

8.מיקום ההכנה למעבים, מאייד ומדחסי המזגנים(יקבע ע"י המוכר ועפ"י תכנית היועצים, ואינם ניתן לשינוי ע"י הקונה.

9.יתחנן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית בבניהם שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות

ועל מערכות שאין משותפות, צנרת, תעלות ועוד, כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א ואורור, קווי חשמל, קווי מים , טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים ושוחות, בחניה פרטית בשטחים המשותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות בכל מעבר למסומן או מצוין בתוכניות. לפי החלטת היועצים הטכניים של המוכר, יתכן ומערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/ או סגירה אחרת וישנו צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.

10.ידוע לקונה כי במידה שידרש ע"י רשויות כיבוי אש לבצע מתיי כיבוי בדירות תבוצע צנרת ומתחים לפי הדרישות. הצנרת תהיה גלויה /מחופה חלקית /ו/ או מחופה במלאיזה-לפי החלטתו הבלעדית של המוכר ולרוכש לא תהיה כל טענה בנוגע לכך.

11.פני ריצוף בממ"ד מוגבהים בכשני ס"מ ממפלס ריצוף הדירה, לפי דרישות הג"א. פני הריצוף השירותים והרחצה מונמכים בעד אחד ס"מ ממפלס ריצוף הדירה . פני הריצוף במרפסות, גגות מרוצפים, וחצרות הדירות, יונמכו בשיעור של כשלושה ס"מ. לחילופין, ייתכן ביצוע פס מוגבה ביציאה למרפסות, גגות, גגות מרוצפים , גינות וכו' .בגובה עד20ס"מ מ' בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות ו/או הוראות היועצים.

12.על חלק מהגג אשר יהווה גג משותף או בכל מקום אחר בפריקט כפי שיקבע בלעדית עפ"י בחירת המוכר ו/או לפי דרישת הרשויות, יוצבו מתקנים טכניים) לפי החלטת המוכר ובמיקום שחילטי המוכר(, כגון אם יש כאלו בתכנון: קולטי שמש, מאגרי מים, מעבי מיזוג אויר, אנטנת טלוויזיה, מנדפים, מפוחים , מתקני מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר ככל שידרש, אשר ייקבע ע"י המוכר .מיקומם של המתקנים הטכניים אינו סופי וייקבע ע"י המוכר ובהתאם לדרישות הביצוע.

13.המוכר רשאי להצמיד חלקים מגגות הבניין או כל שטח אחר בפריקט, לרבות שטחים משותפים, של שק"ד המוכר לדירות פרטיות לפי החלטתו הבלעדית, ולקונה לא תהיה שום טענה בנוגע לכך.

14.גבולות המגרש ומספרי הרישום ייקבעו סופית בתשריט שיאושר ע"י הרשות המקומית . המוכר רשאי להגיש תכנית לאיחוד או חלוקה של המגרש עם מגרשים סמוכים, והקונה מוותר על כל טענה בקשר לכך, לעצם איחוד המגרש עם המגרשים אחרים ו/או חלוקת המגרש ו/ או כל בניין הקשור בתוצאות איחוד או חלוקה כאמור גבולות המגרש הסופיים ייקבעו בהתאם לתוכנית המדידה המאושרת לרישום.

15.סימון תקרות מונמכות בלובי הראשי, במבואות הקומתיות ובדירות אינו סופי ונעד לצורך מעבר מערכות טכניות ו/או עיצוב התקרה . בכל מקרה הנמכות תקרה שגובהה מעל25ס"מ מ' אינו מסומנות בתוכניות. יתכתבה בדירות תקנות מונמכות נוספות על המפורט בתכניות בהתאם למיקום סופי של מערכות מיזוג אויר.

16.חיבור חשמל מחסנים יעשה מהמונה הציבורי של הבניין.

17.מיקום הבניינים במגרש ו/או במגרשים סמוכים ו/או אחרים, מספרם, תכנונם, בנייתם ו/או אי בנייתם, איני סופי ונתון לשינוי בהתאם להחלטת המוכר ודרישות הרשויות הקונה מוותר על כל טענה בהקשר לשינוי כאמור.

18.בהתאם לדרישות תכנוניות ו/ או לדרישות הרשויות הרלוונטים)לרבות עקב אישור תב"עות שאינן תקפות במועד חתימת ההסכם ייתכן ויבוצע שינויים בדרכי הגישה ו/או בכניסות למגרש ו/או לבניין ו/ או תשתנה תוכנית התנועה במגרש)לרבות באופן שישפיע על מיקום מקומות החניה (ומחוץ לו ו/ או ישנתה התכנון הפיתוח ו/או תכנון המגרש ו/או לשצ"פ, ככל שקיים ועוד כיוצ"ב והכל מבלי שלקונה תהא כל טענה בהקשר עם האמור.

19. בחצרות דירות הגן)אם יש (יתכנו שוחות ביוב ניקוז, גומחות לפילרים חשמל, גז, תקשורת, מים וכו' ו/נו סבכות דריכה מגל חצרות האנגליות של המרתף הדירתי, הכל במיקום שיקבע בתוכניות ביצוע סופיות ועפ"י החלטת המוכר. הקונה מסכים ומתחייב בהה לפעול בעצמו ו/או באמצעות ועוד הבית /חברת הניהול . כדי למנוע פגיעה /זקק באיטום המרתף, לרבות אך לא רק אֵי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תוקפני למניעת קיטון חרקים , בין או בחצרות הפרטים)בדירות הגן (ובין אם בשטחים המשותפים ובשטחים המרוצפים מרפסות, גגות, גגות מרוצפים, וכו'. יש לייעד בכך את רוכבי דירות הגן, בכל שקיים מרתף דירתי בבדירות הגן) להלן בפקסה זו"**המרתף הדירתי**" (הי שהגישה אליו הינה באמצעות מדרגות פנים דירתיות . מרתף הדירה)אם יש (הינו חלק אינטגרלי מדרית הגן וחלה הפרדה מוחלטת בין המרתף הדירתי לבין המרתף המשותף בבניין . במרתף הדירתי)אם יש (יותקנו אוורור מאלוץ או כל פתרון אוורור אחר , הכל בהתאם להוראות הרשויות ו/או יועצי המוכר ו/או על פי כל דין ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר . בנוסף, במרתף הדירתי של דירות הגן)אם יש ( יכול ויותקנו מערכות אלקטרו-מכאניות שישרתו את הדירה בלבד, הכל בהתאם להוראות הרשויות ו/או יועצי המוכר ו/או על פי כל דין ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, והאחריות לתחזוקת המערכות אלו תהיה על הקונה ועל חשבונו.

20.חלון המממ"ד בדירה נפתח כלפי פנים הדירה או באופן אחר, על פי הנחיות פיקוד העורף.

10	
09	
08	
07	
06	
05	
04	
03	
02	
01	
00	

חתימת הרוכש:	
חתימת הרוכש:	
חתימת החברה:	
תאריך חתימה:	



1.התוכניות אינן סופיות ומונתות בקבלת היתר בניה ו/או היתר שינויים .ייתכנו שינויים בתכניות בהתאם לדרישות הרשויות, החלטות המוכר ו/ או החלטות היועצים הטכניים בהתאם להתקדמות התכנון הביצוע הסופיות.

2.המוכר רשאי להחליף תכניות מכר שנחתמו לפני קבלת ההיתר בתכניות מעודכנות ו/או משלימות בכל עת שהיא, לרבות לאחר קבלת היתר בניה ו/ או היתר שינויים, וכן רשאי המוכר להזמין את הקונה לחתימה על תכניות מעודכנות והקונה מתחייב לחתום על התכניות המעודכנות בהתאם להודעת המוכר.

3.לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה, ובתנאי שלא יעלו מעל2% משטח הדירה ושטחים אחרים ( למעט שטח חצר , שבה מותרת סטייה בשיעור של עד5%).

4.ייתכנו שינויים בכיוון הפתחים, בגודלם, במיקומם, במידתם, בצורתם, באופן פתיחתם וכן שינויים בחזיתות השונות לפי קביעת האדריכל ולפי שיטת הביצוע . כיוון פתיחת החלונות, מס' כנפי הויתרניות והחלונות ואופן סידורן במסילה הינם עקרוניים בלבד.

5. הציוד והריהוט המופיעים בתוכנית זו)כגון :רהיטים, כיריים, מדיח, מכונית כביסה, מקרר, ארונות קיר, מזגנים, מערכות אוורור וסינון בממ"דים, ועוד כיוצ"ב(, ככל שמופיעים הינם לצורך המחשה בלבד וכהצעה למיקום בלבד, ואינם כלולים בדירה, ועל כן אינם מהווים חלק מעסקת המכר והמוכר אינו מחויב להם ולא למידות לשם מיועד ציוד זה.

6. קבועות הסניטציה(ברזים, כיורים, אסלות, אמבטיה וכד' (המופיעות בתוכנית הינן לצורך המחשה בלבד, ואין להתייחס לצורתן ו/ או למידותיהן המופיעות בתכניות, אלא לפירוט המתייחס לאבזורים אלה במפרט בלבד, ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

7.מיקומם הסופי של האלמנטים והימנעים להלן)ככל שהינם מפורטים וקיימים בתוכניות, במפרט ובתכנון או שאינם מפורטים אך התקנתם נדרשת לפי התקנות ו/או התקן (יקבע ע"י המתכננים והיועצים הטכניים השונים בתוכניות ביצוע סופיות: אזורור מאלוץ לרבות במטבח, חדרי מקלחת ושירות, הכנות מיזוג אוויר , פתחי אוורור בממ"ד, מערכות אוורור וסינון בממ"דים, קירות בטון, מעבים ומאיידים של המזגנים, תקרות מונמכות , פילרים)יתכן מיקום פילרים בשטחים ציבוריים ו/ או משותפים מעבר למסומן בתוכנית (העמדת מטבח, ארונות בחדרי רחצה, צינורות מי גשם, צינורות גז, קווי מים, ברזי מים, נק" גז במרפסות, צנרת ניקוז, קולטני ביוב, שוחות ביוב/ניקוז, צינורות אוורור קולטנים לחימום מים, עמודים, קורות, עמודי תאורה, קווי חשמל, אהנות חשמל, n.ח. דלת)לוח חשמל דירתי( , בין הקירות ובין ליד הקירות, בחצרות או בחניות, בכל מקום אחר בבניין /במגרש, במגרשים סמוכים.

8.מיקום ההכנה למעבים, מאייד ומדחסי המזגנים(יקבע ע"י המוכר ועפ"י תכנית היועצים, ואינם ניתן לשינוי ע"י הקונה.

9.יתחנן העברה גלויה אנכית ו/או אופקית בבניהם שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות

ועל מערכות שאין משותפות, צנרת, תעלות ועוד, כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א ואורור, קווי חשמל, קווי מים , טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים ושוחות, בחניה פרטית בשטחים המשותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות בכל מעבר למסומן או מצוין בתוכניות. לפי החלטת היועצים הטכניים של המוכר, יתכן ומערכות כאמור יכוסו בתקרה קלה ו/ או סגירה אחרת וישנו צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.

10.ידוע לקונה כי במידה שידרש ע"י רשויות כיבוי אש לבצע מתיי כיבוי בדירות תבוצע צנרת ומתחים לפי הדרישות. הצנרת תהיה גלויה /מחופה חלקית /ו/ או מחופה במלאיזה-לפי החלטתו הבלעדית של המוכר ולרוכש לא תהיה כל טענה בנוגע לכך.

11.פני ריצוף בממ"ד מוגבהים בכשני ס"מ ממפלס ריצוף הדירה, לפי דרישות הג"א. פני הריצוף השירותים והרחצה מונמכים בעד אחד ס"מ ממפלס ריצוף הדירה . פני הריצוף במרפסות, גגות מרוצפים, וחצרות הדירות, יונמכו בשיעור של כשלושה ס"מ. לחילופין, ייתכן ביצוע פס מוגבה ביציאה למרפסות, גגות, גגות מרוצפים , גינות וכו' .בגובה עד20ס"מ מ' בהתאם להוראות התב"ע ו/או הוראות הרשויות ו/או הוראות היועצים.

12.על חלק מהגג אשר יהווה גג משותף או בכל מקום אחר בפריקט כפי שיקבע בלעדית עפ"י בחירת המוכר ו/או לפי דרישת הרשויות, יוצבו מתקנים טכניים) לפי החלטת המוכר ובמיקום שחילטי המוכר(, כגון אם יש כאלו בתכנון: קולטי שמש, מאגרי מים, מעבי מיזוג אויר, אנטנת טלוויזיה, מנדפים, מפוחים , מתקני מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר ככל שידרש, אשר ייקבע ע"י המוכר .מיקומם של המתקנים הטכניים אינו סופי וייקבע ע"י המוכר ובהתאם לדרישות הביצוע.

13.המוכר רשאי להצמיד חלקים מגגות הבניין או כל שטח אחר בפריקט, לרבות שטחים משותפים, של שק"ד המוכר לדירות פרטיות לפי החלטתו הבלעדית, ולקונה לא תהיה שום טענה בנוגע לכך.

14.גבולות המגרש ומספרי הרישום ייקבעו סופית בתשריט שיאושר ע"י הרשות המקומית . המוכר רשאי להגיש תכנית לאיחוד או חלוקה של המגרש עם מגרשים סמוכים, והקונה מוותר על כל טענה בקשר לכך, לעצם איחוד המגרש עם המגרשים אחרים ו/או חלוקת המגרש ו/ או כל בניין הקשור בתוצאות איחוד או חלוקה כאמור גבולות המגרש הסופיים ייקבעו בהתאם לתוכנית המדידה המאושרת לרישום.

15.סימון תקרות מונמכות בלובי הראשי, במבואות הקומתיות ובדירות אינו סופי ונעד לצורך מעבר מערכות טכניות ו/או עיצוב התקרה . בכל מקרה הנמכות תקרה שגובהה מעל25ס"מ מ' אינו מסומנות בתוכניות. יתכתבה בדירות תקנות מונמכות נוספות על המפורט בתכניות בהתאם למיקום סופי של מערכות מיזוג אויר.

16.חיבור חשמל מחסנים יעשה מהמונה הציבורי של הבניין.

17.מיקום הבניינים במגרש ו/או במגרשים סמוכים ו/או אחרים, מספרם, תכנונם, בנייתם ו/או אי בנייתם, איני סופי ונתון לשינוי בהתאם להחלטת המוכר ודרישות הרשויות הקונה מוותר על כל טענה בהקשר לשינוי כאמור.

18.בהתאם לדרישות תכנוניות ו/ או לדרישות הרשויות הרלוונטים)לרבות עקב אישור תב"עות שאינן תקפות במועד חתימת ההסכם ייתכן ויבוצע שינויים בדרכי הגישה ו/או בכניסות למגרש ו/או לבניין ו/ או תשתנה תוכנית התנועה במגרש)לרבות באופן שישפיע על מיקום מקומות החניה (ומחוץ לו ו/ או ישנתה התכנון הפיתוח ו/או תכנון המגרש ו/או לשצ"פ, ככל שקיים ועוד כיוצ"ב והכל מבלי שלקונה תהא כל טענה בהקשר עם האמור.

19. בחצרות דירות הגן)אם יש (יתכנו שוחות ביוב ניקוז, גומחות לפילרים חשמל, גז, תקשורת, מים וכו' ו/נו סבכות דריכה מגל חצרות האנגליות של המרתף הדירתי, הכל במיקום שיקבע בתוכניות ביצוע סופיות ועפ"י החלטת המוכר. הקונה מסכים ומתחייב בהה לפעול בעצמו ו/או באמצעות ועוד הבית /חברת הניהול . כדי למנוע פגיעה /זקק באיטום המרתף, לרבות אך לא רק אֵי שתילת צמחיה בעלת שורשים חודרניים וביצוע ריסוס תוקפני למניעת קיטון חרקים , בין או בחצרות הפרטים)בדירות הגן (ובין אם בשטחים המשותפים ובשטחים המרוצפים מרפסות, גגות, גגות מרוצפים, וכו'. יש לייעד בכך את רוכבי דירות הגן, בכל שקיים מרתף דירתי בבדירות הגן) להלן בפקסה זו"**המרתף הדירתי**" (הי שהגישה אליו הינה באמצעות מדרגות פנים דירתיות . מרתף הדירה)אם יש (הינו חלק אינטגרלי מדרית הגן וחלה הפרדה מוחלטת בין המרתף הדירתי לבין המרתף המשותף בבניין . במרתף הדירתי)אם יש (יותקנו אוורור מאלוץ או כל פתרון אוורור אחר , הכל בהתאם להוראות הרשויות ו/או יועצי המוכר ו/או על פי כל דין ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר . בנוסף, במרתף הדירתי של דירות הגן)אם יש ( יכול ויותקנו מערכות אלקטרו-מכאניות שישרתו את הדירה בלבד, הכל בהתאם להוראות הרשויות ו/או יועצי המוכר ו/או על פי כל דין ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר, והאחריות לתחזוקת המערכות אלו תהיה על הקונה ועל חשבונו.

21.המוכר אינו אחראי למידות שאינן מצוינות בתוכניות אינו למדוד מן התוכנית ואין להסתמך על מדידה מן התוכנית לצורך הזמנת ריהוט או מכשירי חשמל וכדומה.

22.בכל חדר בתוכנית המכר בו מסומן אוורור מאלוץ , תתכן תקרה מונמכת במיקום שיקבע בתוכניות הביצוע בין אם מסומנת תקרה מונמכת בחדר האמור ובין אם לא מסומנת.

23.בחדרים המוגנים ייתכן ויותקנו אלמנטים מסוג ובמיקום בהתאם לאישור הג"א, הנחיות פיקוד העורף והחלטת המוכר.

24.ייתכן שיבוצעו בדירה תקרות מונמכות במיקום ובגובה לפי קביעת האדריכל והיועצים הטכניים.

25.מספרי הזיהוי של היחידות וההצמדות אינו ספי ויתכן ויוחלפו בהתאם לדרישת הרשויות ו/או הגופים הרלוונטים ו/או בגין איחוד או פיצול דירות ו/או עפ"י שק" ד המוכר.

26.שימורה לחברה הזכות להחזיר לרוכש המשותף שטח שהוצא מהרכוש המשותף ו/או להפוך לרוכש משותף כל שטח אחר שלא היה חלק מהרכוש המשותף לרבות עקב דרישת רשויות ו/או אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם ו/או כמתחייב מהמכר ו/או מחווה החכירה ו/או מחווה הבניה ו/או מכל כל תב" ע חדשה רלוונטית מחייבת שתיכתב לתוקף, ובכפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות המוסמכות, ובמצב זה תהיה לחברה זכות בלעדית להעניק זכות שימוש, בלעדית, או אחרת, בכל ו/ או חלק משטחים אלה וזאת מבלי שילתר בעלי הזכויות באותו הרכוש המשותף תהיה כל טענה בגין וכך ומבלי שמקבלי הזכות כאמור ידרשו לשלם דמי שימוש בגין כך .

המוכר.

27.המוכר יאה רשאי להוציא שטחים מהרכוש המשותף ולהצמידם לכל יחידה בבית המשותף ו/או להעבירם לרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או לרשות הפיתוח ו/ או לקרן קיימת לישראל ו/או למדינת ישראל אך ורק בהתאם להוראות התב"ע ובכפוף להוראות הרשויות ו/או הוראות כל דין.

28.ידוע לקונה שהחניה או חניות שיוצמדו לדירתו עשויות להיות מחוץ לקונטור הבניין, לפי החלטת המוכר .

29.אין לבצע שינויים בקירות המגן המסומנת בתכנית ו/או במיקום דלת המממ"ד ואופן פתיחתה ללא קבלת אישור פיקוד העורף.

30.בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית להוראות המפרט הטכני, יקבע המוכר מהי ההוראה הגוברת , וזאת מבלי לפגוע בהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות. כמוכן בכל מקרה של סתירה בין הסימון הגרפי של הרכוש המשותף /הפרטי , בתוכנית המגרש)הכוללת לא כל הבניינים במגרש ( לבין תכנית קומת קרקע הנפרדת לכל בניין, תגבר תכנית קומת הקרקע על כל בניין בנפרד.

31.סכמת הפיתוח והחניה אינה סופית והיא להתרשמות בלבד.

32.ייתכן שקובני תכנית זה אינו כולל את תכנית קומת הקרקע ו/או תכנית קומת הגג ו/או תכניות המגרש, ובמקרה כאמור התכנית הנ"ל, תצורפנה לאחר השלמת תכנון הפריקטי ו/או במהלכו ו/או כחלק מהמסמכים המעודכנים, לפי בעניין ו/או לפי שיקול דעת המוכר. כמו כן, בכל והמוכר יחליט עפ"י דרישת הרשויות ו/ או שיקול דעתו לנכות קומה /קומו מרתף בבניין ו/או במקרקעין, תצורף תכנית המרתף לאחר השלמת תכנון הפריקטי ו/או במהלכו או כחלק מהמסמכים המעודכנים.

33.לפי צו מכר דירות, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/ או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו מעל2% משטח הדירה ושטחים אחרים ( למעט שטח חצר שבה מותרת סטייה בשיעור של עד5%).

34.גובה קירות הפיתוח המפרדידים בין דירות הגן לשטחי החוץ יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית בהיתר הבניה ו/או היתר שינויים שהתקבל/יתקבל ו/ או בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המוכר.

35.פיתוח המגרש, מיקום החניות, המחסנים, אצירת האשפה, מתקני גז, מים, חשמל ותקשורת, ייקבעו סופית ע"י האדריכל, ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכת והיתר הבניה.

36.גבולות המגרש, מערבים וזיקות הנאה ככל שהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום ובהתאם לדרישות הרשויות המוסכמות ו/או לפי שק"ד המוכר , בהתאם לדרישות תכנוניות ו/או לדרישות הרשויות הרלוונטיות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם בלבד.

37. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים בתוכנית)ככל שהיו כאלון( ,אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח ובהתאם לדרישות הרשויות המוסכמות ו/או לפי שק"ד המוכר בהתאדם לדרישות תכנוניות ו/או לדרישות הרשויות הרלוונטיות ו/או עקב אילוצי ביצוע ו/או בקשר עמם בלבד.

38.בגב העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר ו/או כל מתקן אחר שיקבע ע"י המוכר, ומיועד לשרת את הבניין, ו/או דירות פרטיות, הכל לפי החלטת המוכר ו/או לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.

39.סימון צמחיה, ריצופים וכ' המופיעים בתכניות הינם להתרשמות בלבד ואינם מחייבים את המוכר. את המוכר תחייב תכנית הפיתוח המאושרת בלבד.

40.סימון רחבה/ות מרוצפות בשטחים פרטיים מחוץ לדירות, הינם להתרשמות בלבד. הביצוע בפועל לפי החלטת המוכר וככל שצוין במפרט המכר.

41.יתכתבה סטיות מהמידות המוצגות בתכנית גם לאחר הפחתה כאמור, כתוצאה משינויים, הנובעים מאילוצי התכנון והביצוע, לרבות הכנת עמודים קרות או צנרת, או כתוצאה מתאימות בין הדרישות ההנדסיות והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיוק בביצוע וכיו"ב.

42.עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר ומערכות לאורור מכני, מתחים, גלאים)באם קיימים (מערכות אחרות במידת הצורך יתכן ויעשו הנמכות תקרה ככל שיידרש מתחת לתקרת הבטחון, שלא בהכרח יסומנו בתכנית המכר.

43.מיקום הנמכות התקרה, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאדם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.

44.בחלון המשמש כ"פתח חילוף" אין לקבוע סורג קבוע, הוראה כאמור יתכן ותורסם בתקנון הבית המשותף לפי שק"ד המוכר.

45.מיקום צינור אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

46.בתכניות המכר, ככל שמסומנים בחלקם או בשלמותם בליטות ו/או שקעים המנועים מתכנון וביצוע של עבודות הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים , קורות, קווי צנרת לרבות תזים)גלויים ו/או מכוסים (וכד, 'הרי אלו אינם בהכרח סופיים. לקונה לא תהיה שום ענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

47.סימון התמכת הינו רעיוני, דגם ואון הארונות יקבע בהתאם למצוין במפרט המכר ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

48.כיוון פתיחת החלונות /הדלתות, לרבות מס' כנפיים המוצגים בתכנית הינם להמחשה בלבד . הביצוע בפועל יעשה לפי הנחיות יועץ אלומיניום ושיטת הבניה ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

49.מיקומם הסופי של שוחות הביוב, צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת ברצפה ו/או בתקרה ו/או בקירות ו/ או ליד הקירות גם באם אינם מסומנים בתכנית המכר, יקבעו עפ"י קביעת המתכננים. תירדם זיקת גישה למערכות משותפות העוברות בשטחים פרטיים.

50.במקומות שידרשו על פי תקן ניתן יהיה להוסיף אוורור מכני כדוגמת ונטה כתוספת או כתחליף לחלון האלומיניום המפוע בתוכני.

51.יתכן כי החצר הפרטית ו/או חלק ממנה, בדירות הגן, נמצאת מעל מרתף החניה. הדייר מתחייב שלא לפגע באיטום גג המרתף ולאפשר תיקונים בתחום הפרטי אם דרוש , כאמור בסעיף19.

52.גובה מילוי מעל תקרת הבטון של המרתף30ס"מ מ' מינימום טוף או פרלייט-אכן כן. הדייר מודע לכך שאין לנטוע עצים או צמחיה עבותות שור