

רח 'אדר , מודיעין - מגרש 113

גיליון הערות ומקרא

גוש: 5735 חלקה: 48

מותנה בהיתר בניה



תאריך עדכון 21/09/25

ההדמיה להתרשמות בלבד ואינה מחייבת את החברה

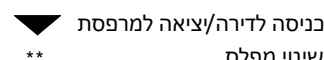
**מקרא**



הנמכת תקרה



שטחים משותפים לדיירי הבניין



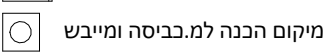
כניסה לדירה/ציאה למרפסת שינוי מפלס \*\*



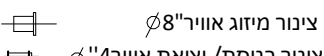
קו קונטור עליון



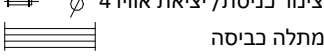
מיקום הכנה למקרר



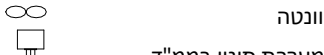
מיקום הכנה למ.כביסה ומייבש



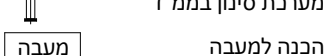
צינור מיזוג אוויר 8"φ



צינור כניסת/ יציאת אוויר 4"φ



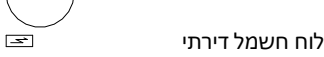
מתלה כביסה



וונטה



מערכת סינון בממ"ד



הכנה למעבה



דוד



לוח חשמל דירתי



קולטן



כיריים

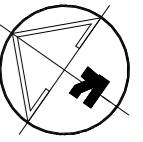
**הערות כלליות**

**לבניין/ רכוש המשותף**

1. התוכניות 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. גבול המגרש, מעברים וזיקות הנאה ככל שיהיו, ייקבעו סופית בתשריט שיאושר לרישום.
4. גבולות המגרש והפיתוח וכן החלקים הצמודים שבתכנונית (ככל שיש כאלו) אינם סופיים וייקבעו סופית רק לאחר גמר הפיתוח.
5. תיתכן העברה גלויה, אנכית ו/או אופקית ובגבהים שונים שלד מערכות משותפות שונות כגון: מים, ביוב, אוורור, ניקוז, בשטחים פרטיים ובשטחים מוצמדים לרבות במחסנים, מעל/ מתחת חניות שלא בהכרח מסומנים בתוכניות המכר.
6. סימון מעקות במדרגות הינו להתרשמות בלבד, הביצוע בפועל יעשה לפי דרישות ת"י.
7. בגג העליון ייקבעו מתקנים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר ו/או כל מתקן אחר שייקבע ע"י החברה ומיועד לשרת את הבניין ו/או דירות פרטיות, הכל לפי החלטת החברה ו/אוטו לדרישות הרשויות השונות, ושלא בהכרח יסומנו בתוכניות המכר.
8. פני הריצוף המחסנים יתכן ויוגבהו בכ-1 ס"מ מהמעברים.
9. סימון צמחייה, ריצופים וכו' הינם להתרשמות בלבד. את החברה תחייב תוכנית הפיתוח המאושרת בלבד.

**בדירה/ חנות**

1. המידות המתוארת בתכנית הן מידות בניה (ברוטו), מקיר בניה לקיר בניה ו/או קיר מסך (מעל גובה פנלים).
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 והמפרטים הטכניים, וכן כתוצאה מדרישות הרשות, או ממגבלות של דיור בביצוע וכיו"ב.
3. לפי צו מכר דירת, הסטיות במידות כאמור לא ייחשבו כסטייה ו/או אי התאמה מתיאור זה ובתנאי שלא יעלו על 2% משטח הדירה ושטחים אחרים.
4. עקב מיקום המזגנים, תעלות מיזוג אוויר 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, במידה וקיימות במפרט, יכול להשתנות בהתאם לצורך עפ"י קביעת האדריכל.
6. בחלון המשמש כ"פתח חילוץ" אין לקבוע סורג קבוע.
7. מיקום צינורות אוורור ושחרור אוויר בממ"דים ומיקום מתקן הסינון יכול להשתנות בהתאם ולהנחיית פיקוד העורף.
8. מיקומם הסופי של ההכנות למזגנים והמתזים, ייקבעו עפ"י קביעת המתכננים.
9. מיקומם הסופי של צנרת מי גשם, צנרת ניקוז, קולטני ביוב ופתחי ביקורת, ברצפה ו/או תיקרה ו/או בקרות 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 הסניטציה (ברזים, כיריים, אסלות, אמבטיות וכו') המופיעות בתוכנית זו הינן להמחשה בלבד. אין להתייחס למידותיהן, מיקומן המדויק או צורתן, אלא למפורט במפרט בלבד.
11. ריהוט ו/או כל פרט אחר שלא צוינו במפורט במפרט המכר, המופיעים בתוכנית זו כגון: כיריים, מקרר, מדיח כלים, מכונת כביסה, ארונות, שולחן פינת אוכל, ספות וכו' משורטטים לצורך המחשבה 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 עבודה הבניה, הקונסטרוקציה והמערכות, כגון עמודים, קורות, קווי צנרת (גלויים ו/או מכוסים) וכד' ככל שמסומנים אינם סופיים. לרכוש 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 תוכנית זאת.
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 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-2 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
18. פני הריצוף בתוך חדר/י הרחצה מונמכים כ-1 ס"מ מפני הריצוף בדירה.
19. סימון המטבח הינו רעיוני, דגם ואורך הארונות יקבעו בהתאם למצוין במפרט המכר.
20. כיוון 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.



רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קב"מ 1:200

קומה: -1

## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון



תאריך

חתימת הרוכש

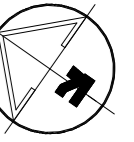
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 21/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS**  
**אדריכלים**

רח' שבבים 6, ת"א טב. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237969



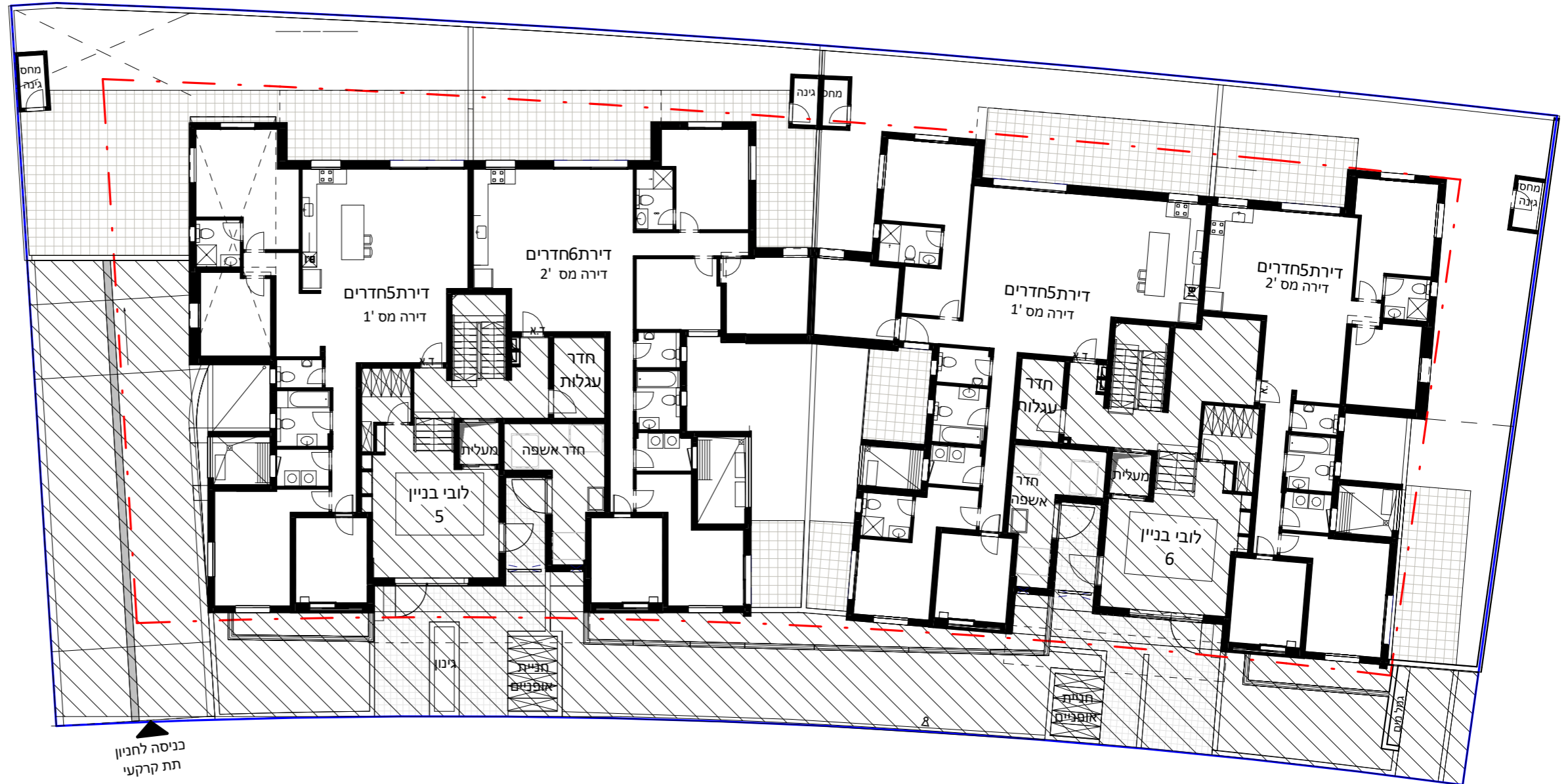
רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קב"מ 1:200

קומה: 0

## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון



תאריך

חתימת הרוכש

חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 21/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח' שבבים 6, ת"א נב. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237969



רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:100

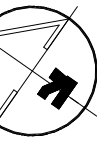
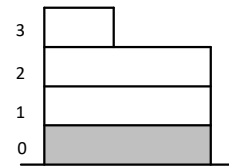
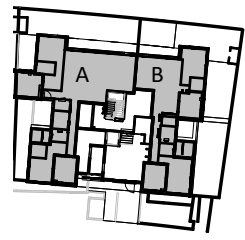
בניין: 6 קומה: 0

## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית

חתך סכמתי



דירה 6 חדרים	
טיפוס B	
מס' דירה	קומה
2	קרקע



דירה 5 חדרים	
טיפוס A	
מס' דירה	קומה
1	קרקע

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר אדריכלים**  
DAUBER ARCHITECTS

רח' שבבים 6, ת"א 6100, טל: 03-5227717, פקס: 03-5237969  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il

קו קרוי מרפסת קומה 1

רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

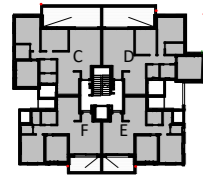
קנ"מ 1:100

בניין: 5 קומה: 1,2

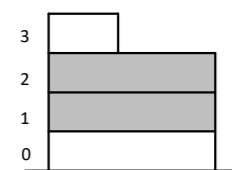
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



ראה הערות בתחילת חוברת זו

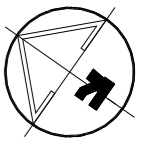
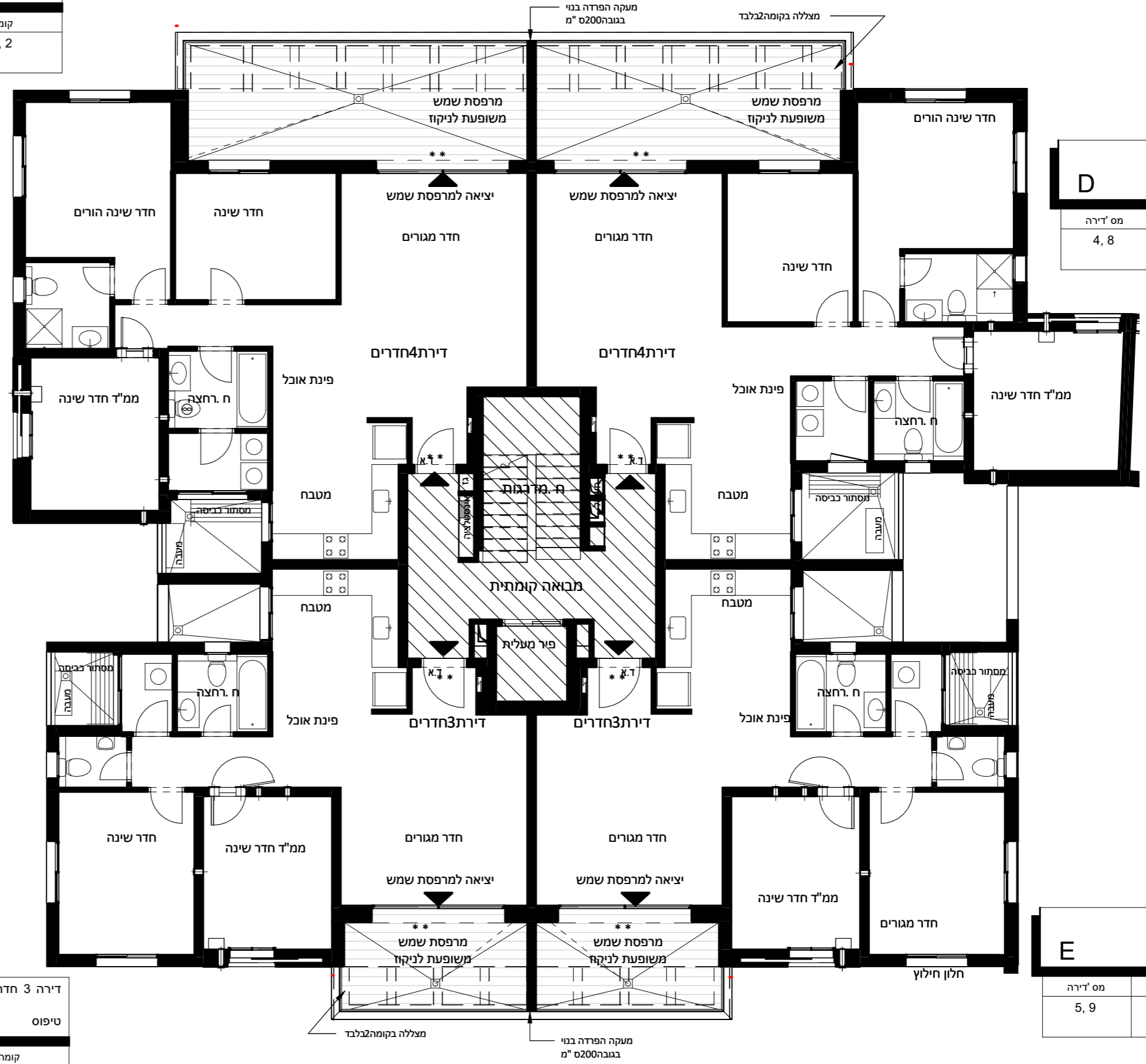
תאריך עדכון 25/09/25

דירה 4 חדרים	
טיפוס C	
מס' דירה	קומה
3, 7	1, 2

דירה 3 חדרים	
טיפוס F	
מס' דירה	קומה
6, 10	1, 2

דירה 4 חדרים	
טיפוס D	
מס' דירה	קומה
4, 8	1, 2

דירה 3 חדרים	
טיפוס E	
מס' דירה	קומה
5, 9	1, 2



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:100

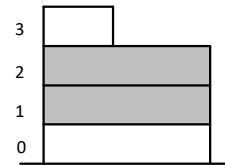
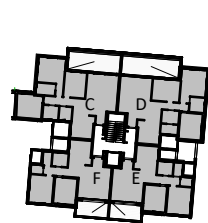
בניין: 6 קומה: 1,2

## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית

חוק סכמתי



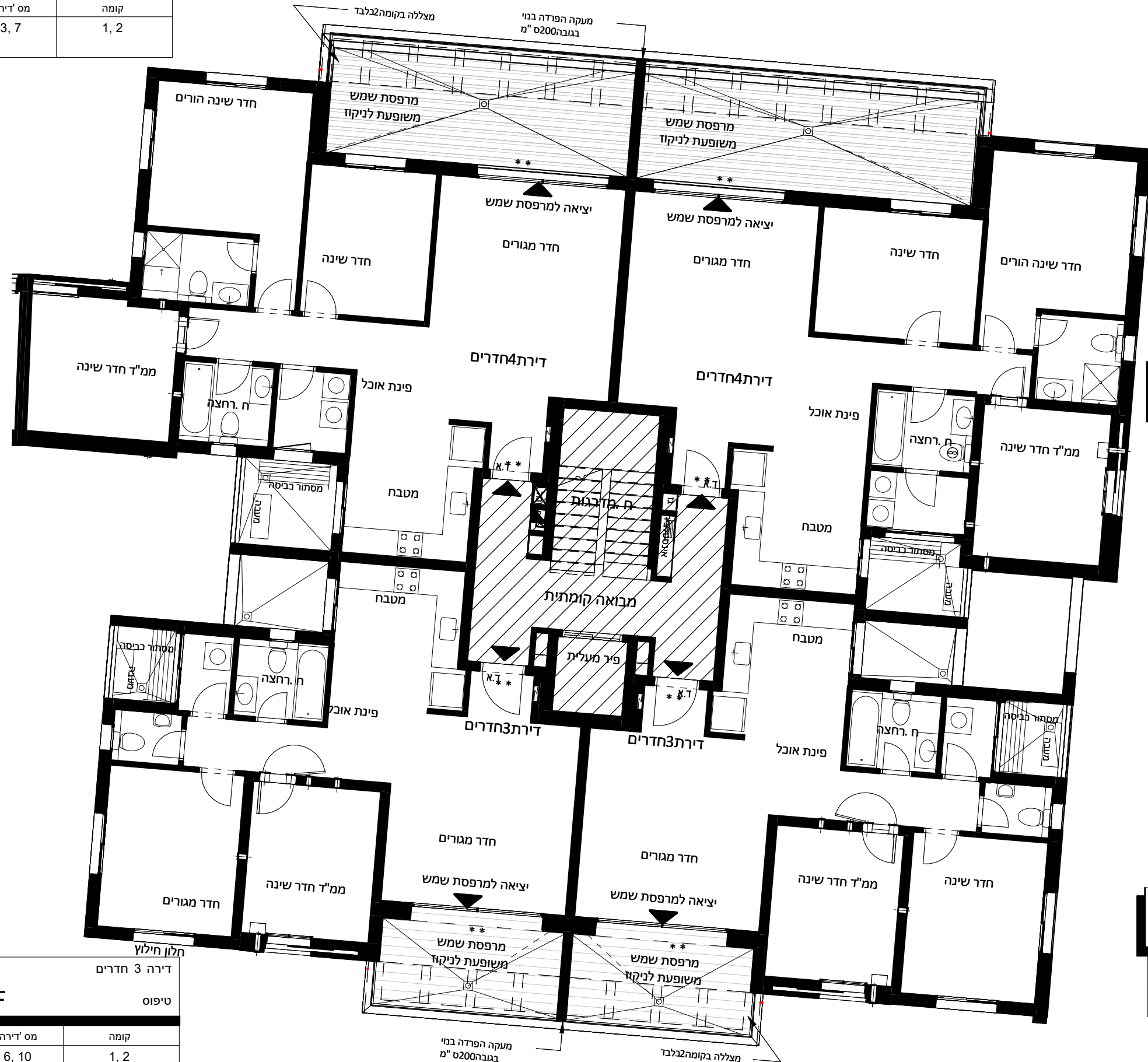
ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר אדריכלים**  
**DAUBER ARCHITECTS**

רח' שובבים 6, ת"א 03-5227717  
6th Shobim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237969

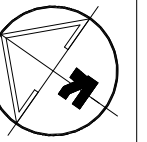
דירה 4 חדרים	
טיפוס C	
מס' דירה	קומה
3, 7	1, 2



דירה 3 חדרים	
טיפוס F	
מס' דירה	קומה
6, 10	1, 2

דירה 4 חדרים	
טיפוס D	
מס' דירה	קומה
4, 8	1, 2

דירה 3 חדרים	
טיפוס E	
מס' דירה	קומה
5, 9	1, 2



רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

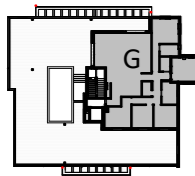
קב"מ 1:100

בניין: 5 קומה: 3

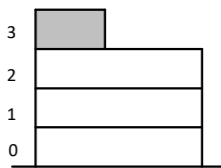
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית:



חתך סכמתי



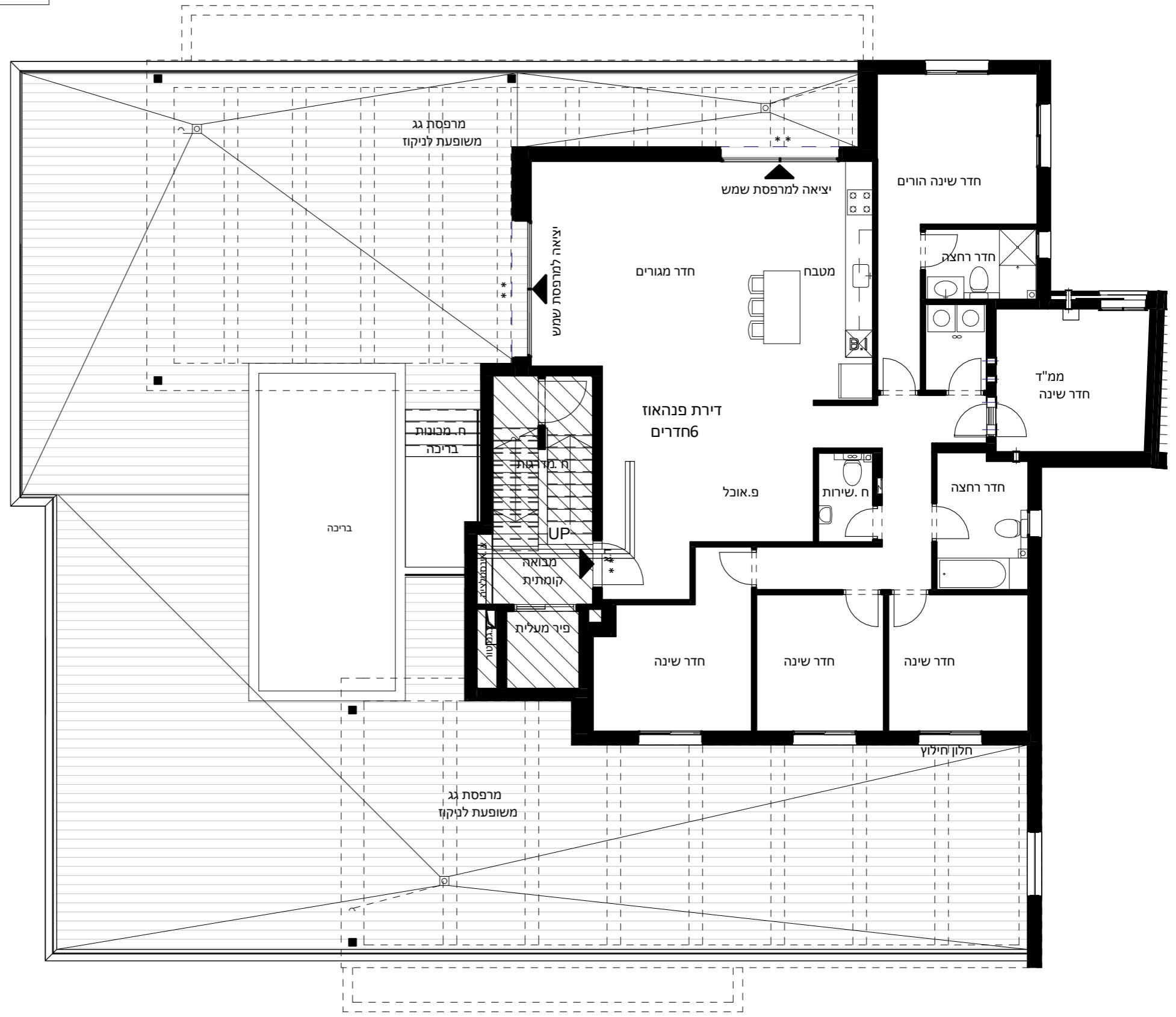
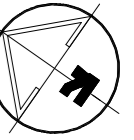
ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS**  
**אדריכלים**

רח'י שבבים 6, תיא טב. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237969

דירה 6 חדרים	
טיפוס G	
מס' דירה	קומה
11	3





רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

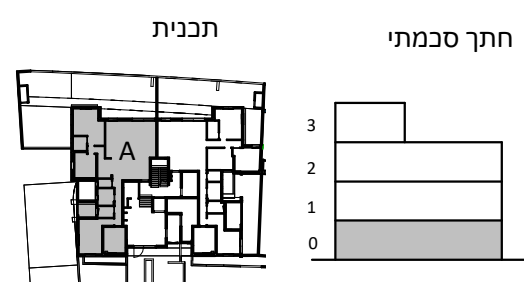
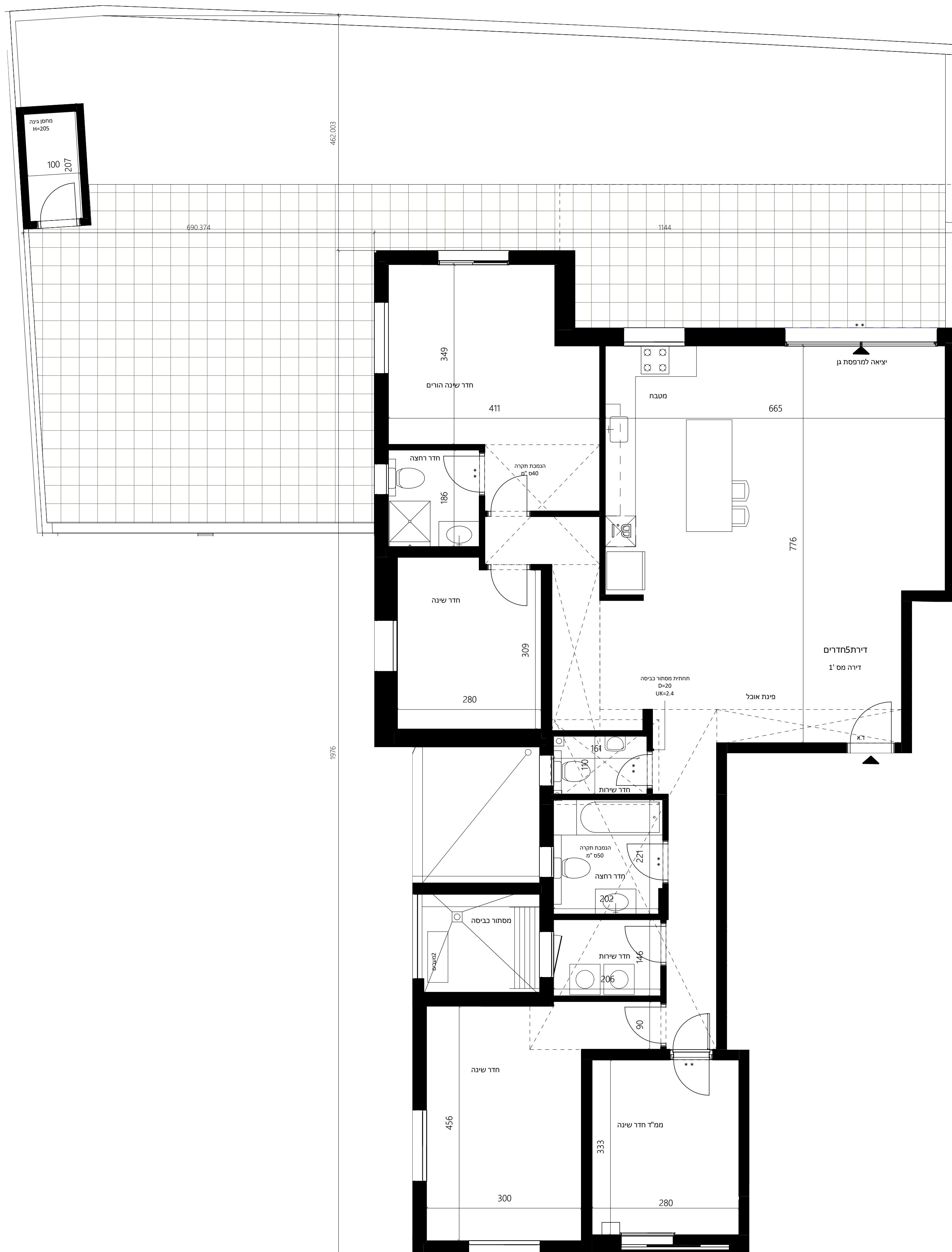
בניין: 5 טיפוס: A

דירת 5 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

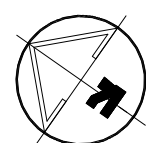
0	קומה
1	דירה

## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לרשימות הרשיות ואילוצי תכנון



שטח דירה	תאריך
שטח מרפסת מקורה	חתימת הרוכש
שטח מרפסת לא מקורה	חתימת החברה
ראה הערות בתחילת חוברת זו	
22/12/25	תאריך עדכון





רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 5 טיפוס: C

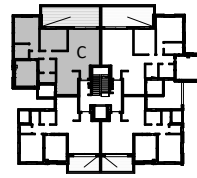
דירת 4 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

1	2	קומה
3	7	דירה

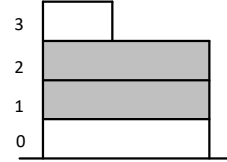
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרובש

שטח מרפסת  
לא מקורה

חתימת החברה

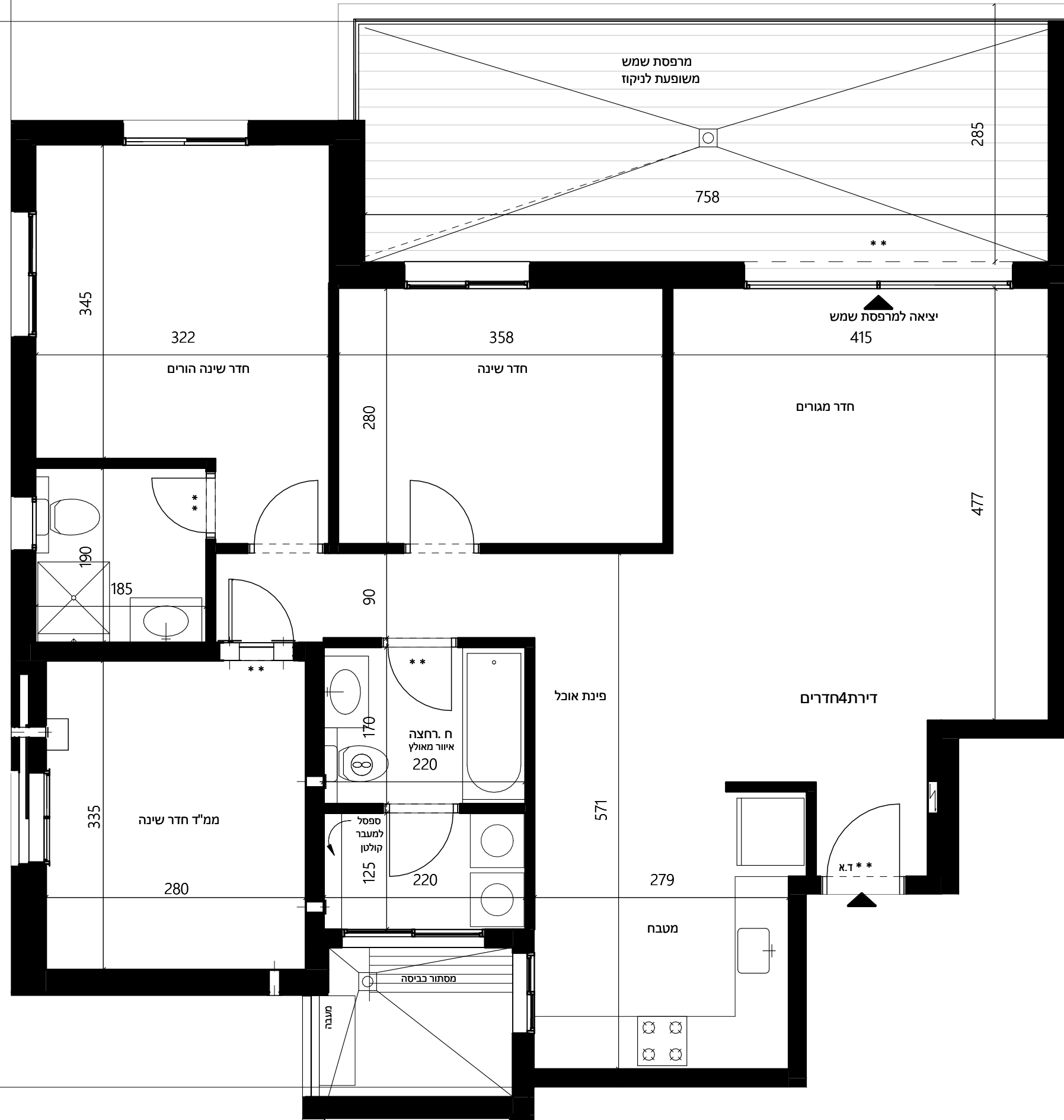
ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר אדריכלים**  
**DAUBER ARCHITECTS**

רח' שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shikbiim st., Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989

1189



רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 5 טיפוס: D

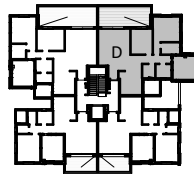
דירת 4 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

1	2	קומה
4	8	דירה

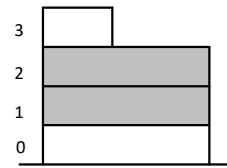
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרוכש

שטח מרפסת  
לא מקורה

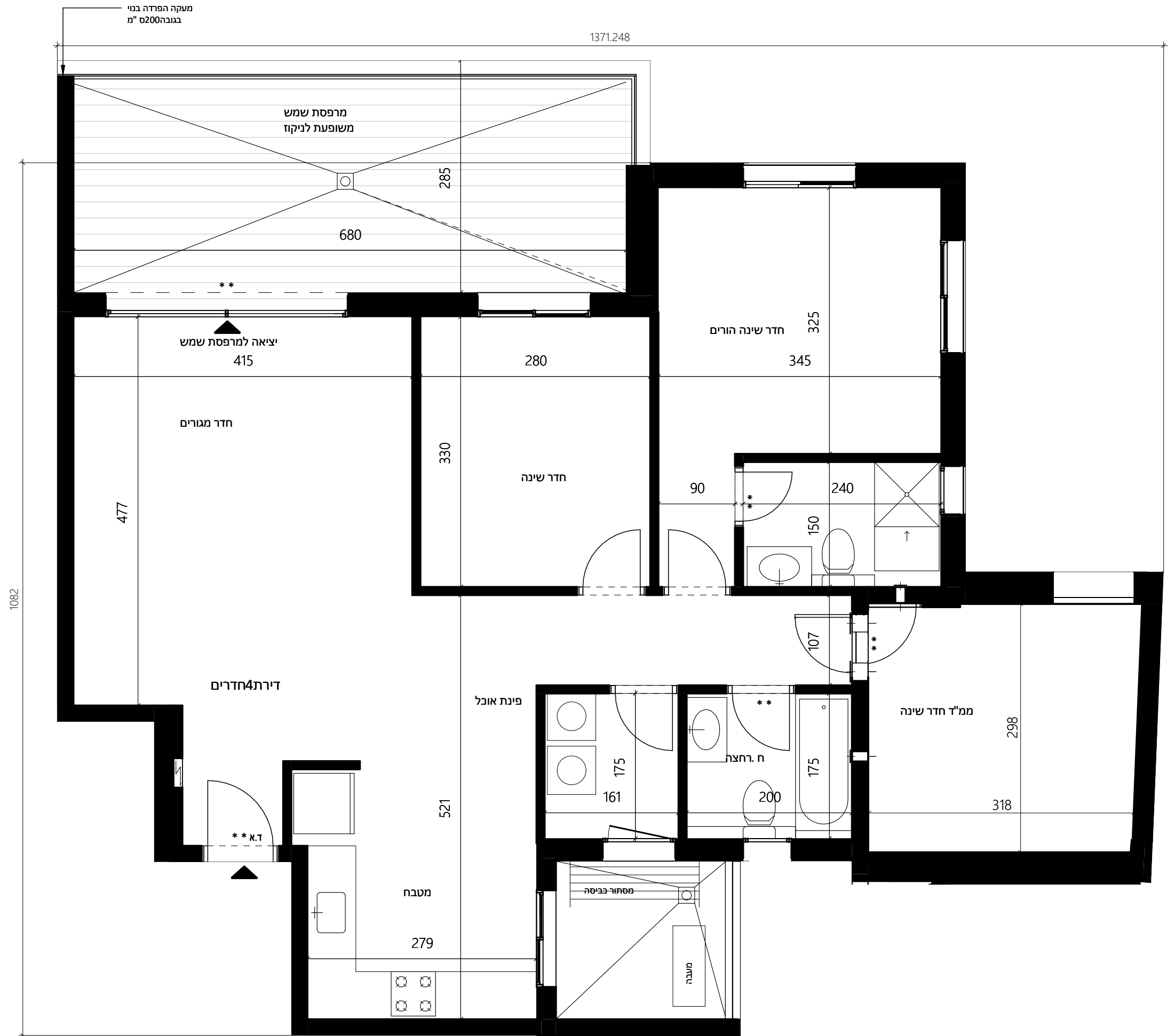
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS**  
**אדריכלים**

רח' שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shikim st., Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 5 טיפוס: D

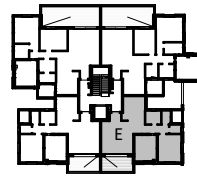
דירת 3 חדרים  
כיוון אוויר-דרום מערב

1	2	קומה
5	9	דירה

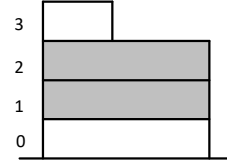
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרובש

שטח מרפסת  
לא מקורה

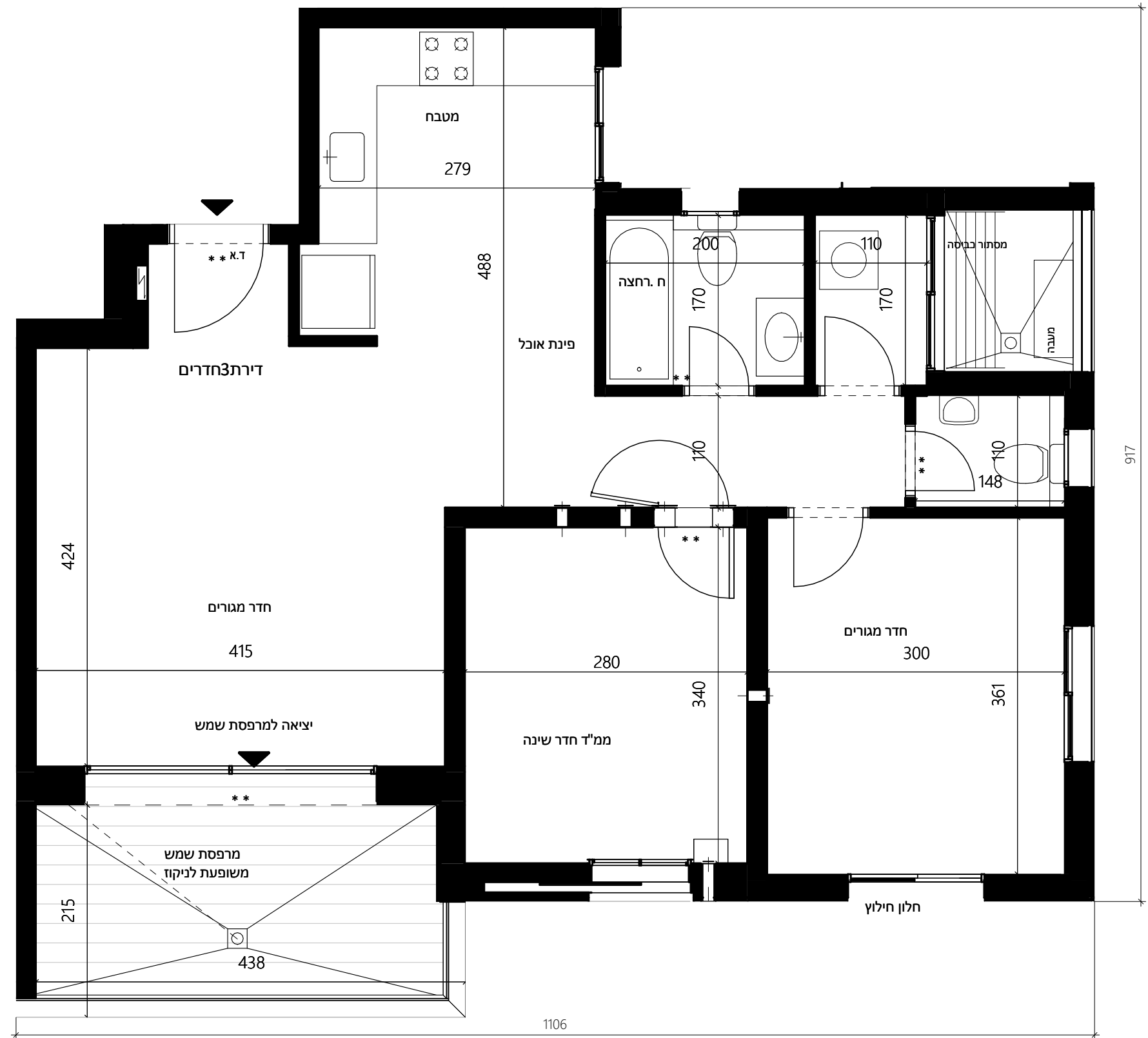
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח'י שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 5 טיפוס: D

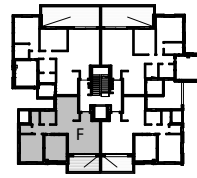
דירת 3 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

1	2	קומה
5	9	דירה

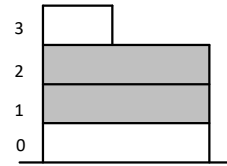
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרוכש

שטח מרפסת  
לא מקורה

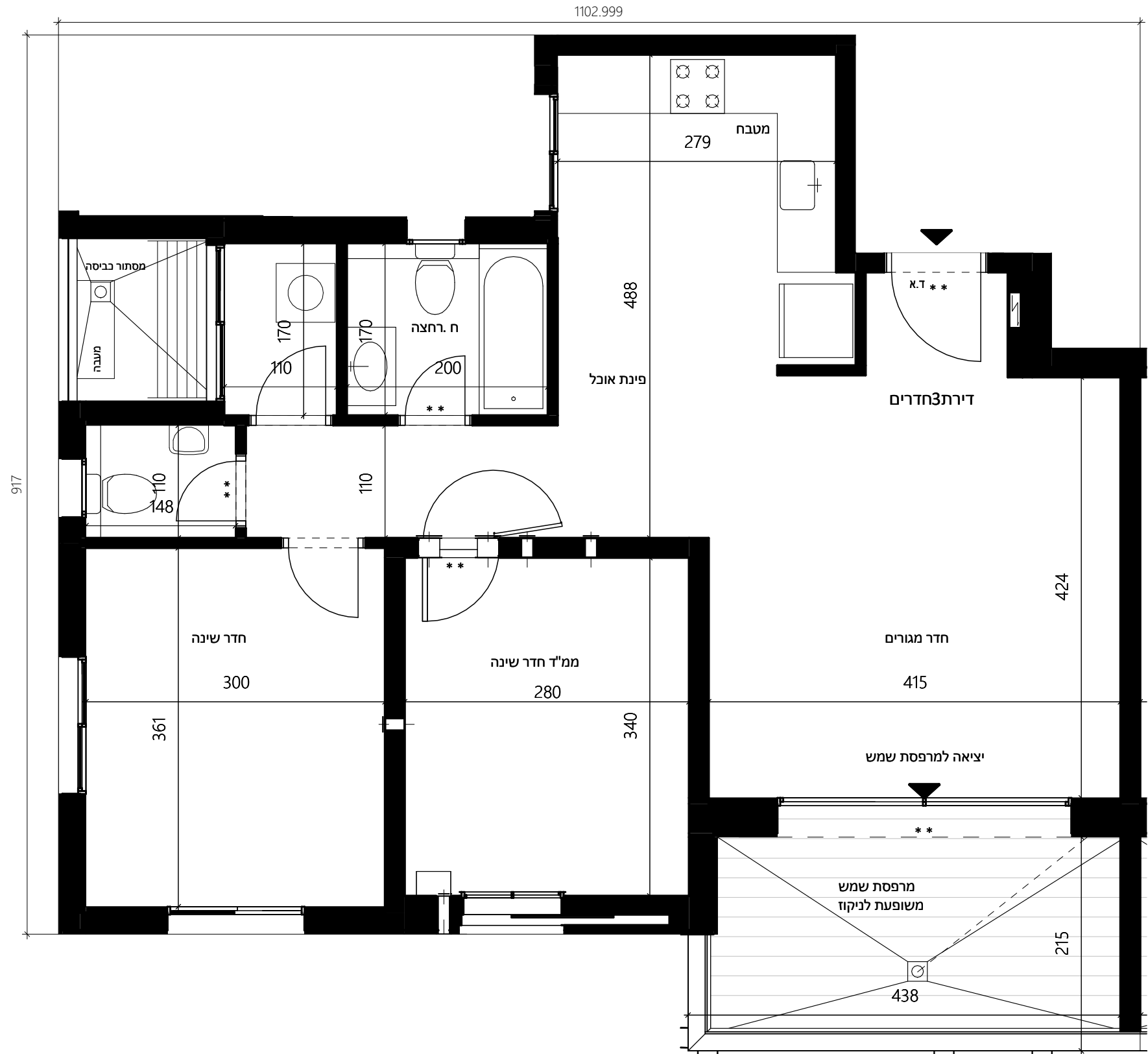
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח' שכביס 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shikim st., Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 6 טיפוס: C

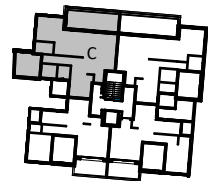
דירת 4 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מזרח

1	2	קומה
3	7	דירה

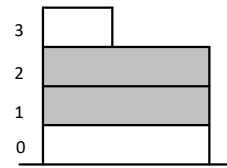
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרובש

שטח מרפסת  
לא מקורה

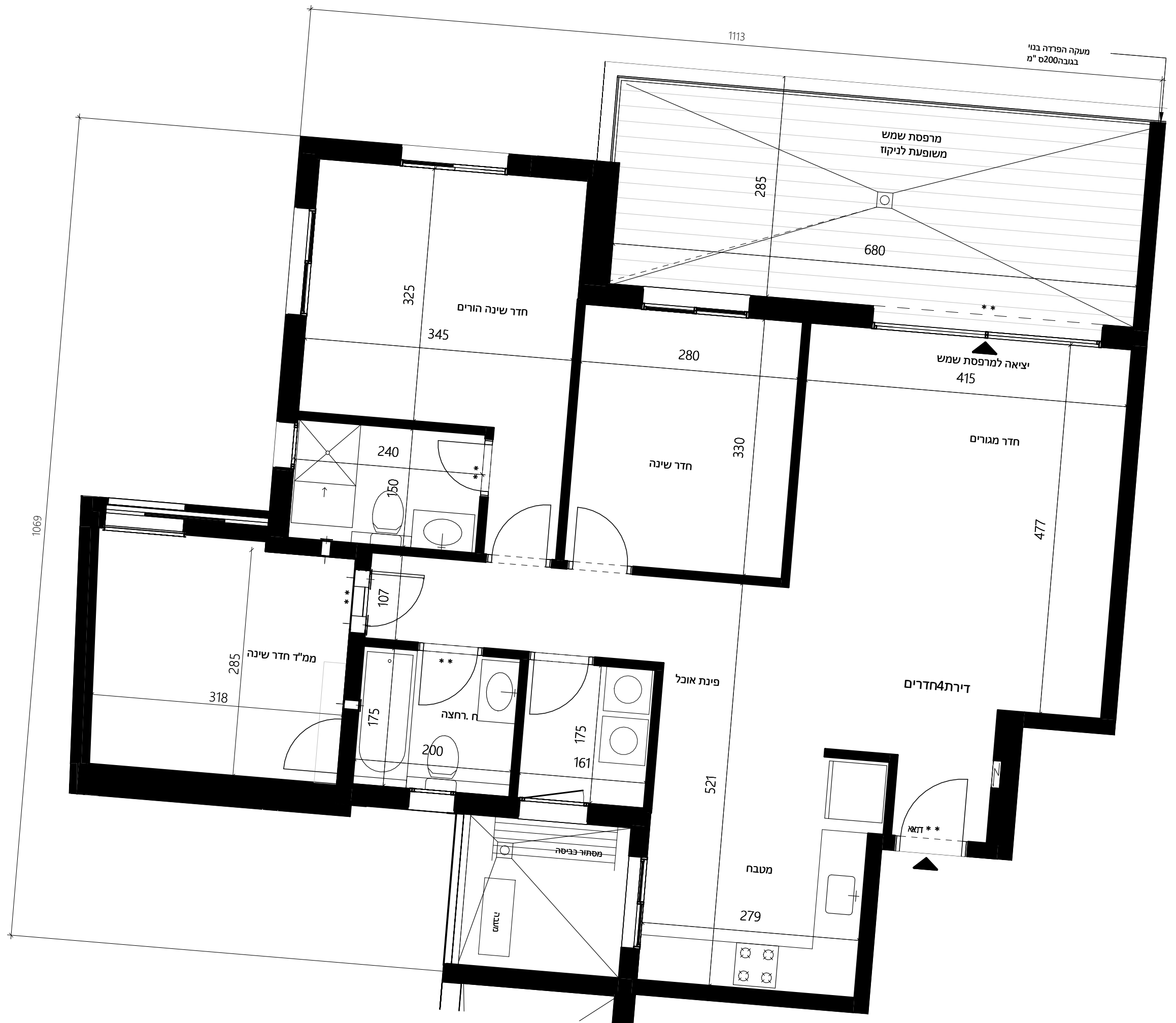
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח'י שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989



רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 6 טיפוס: D

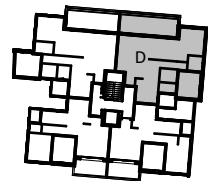
דירת 4 חדרים  
כיוון אוויר-דרום מזרח

1	2	קומה
4	8	דירה

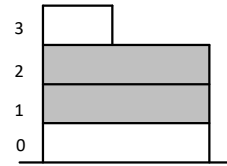
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרובש

שטח מרפסת  
לא מקורה

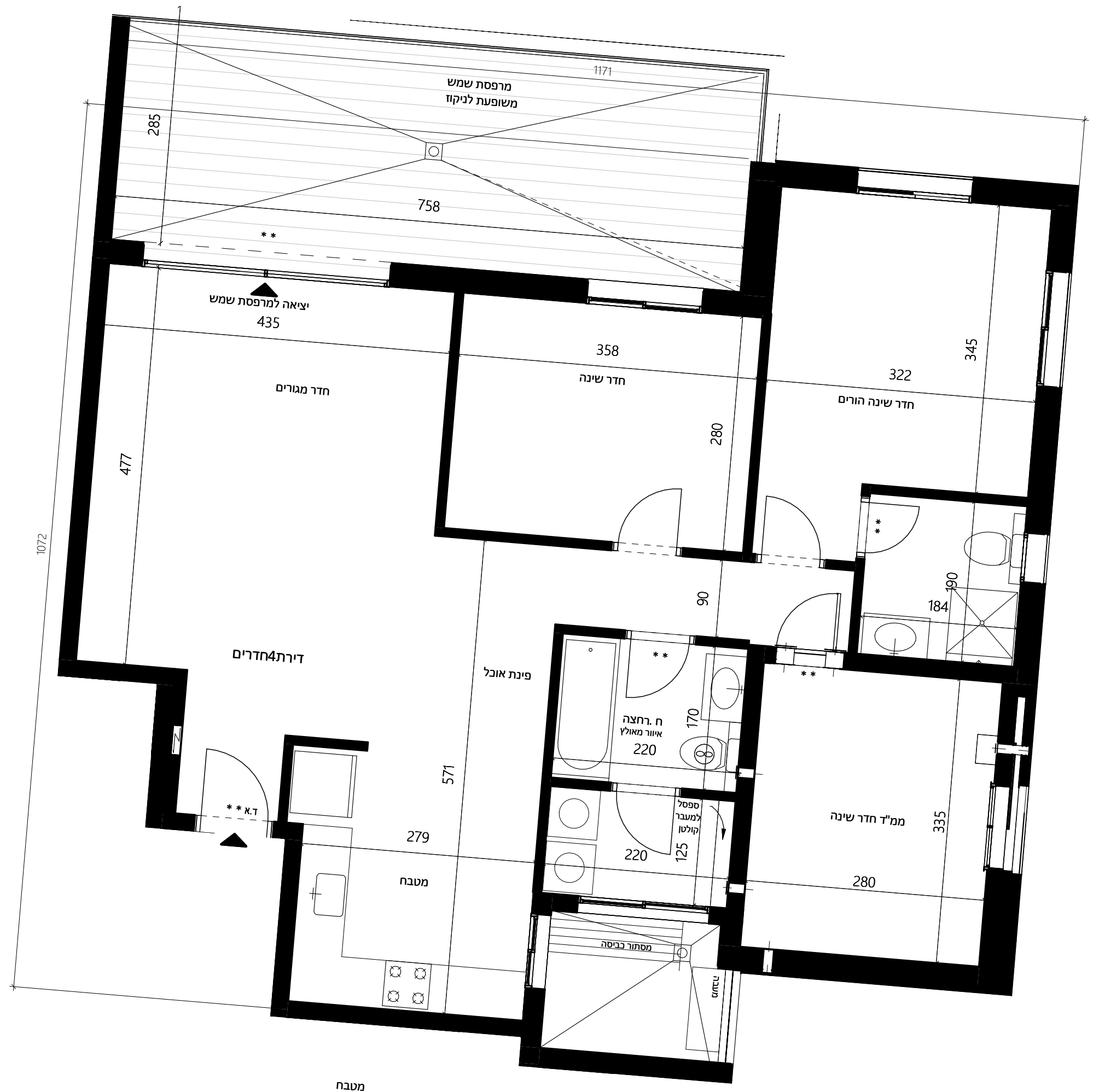
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח' שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shikim st., Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989





רח 'אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 6 טיפוס: F

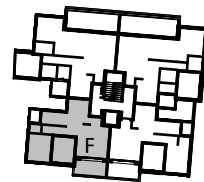
דירת 3 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

1	2	קומה
6	10	דירה

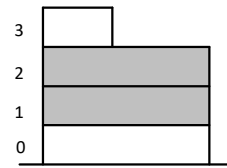
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון

תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרוכש

שטח מרפסת  
לא מקורה

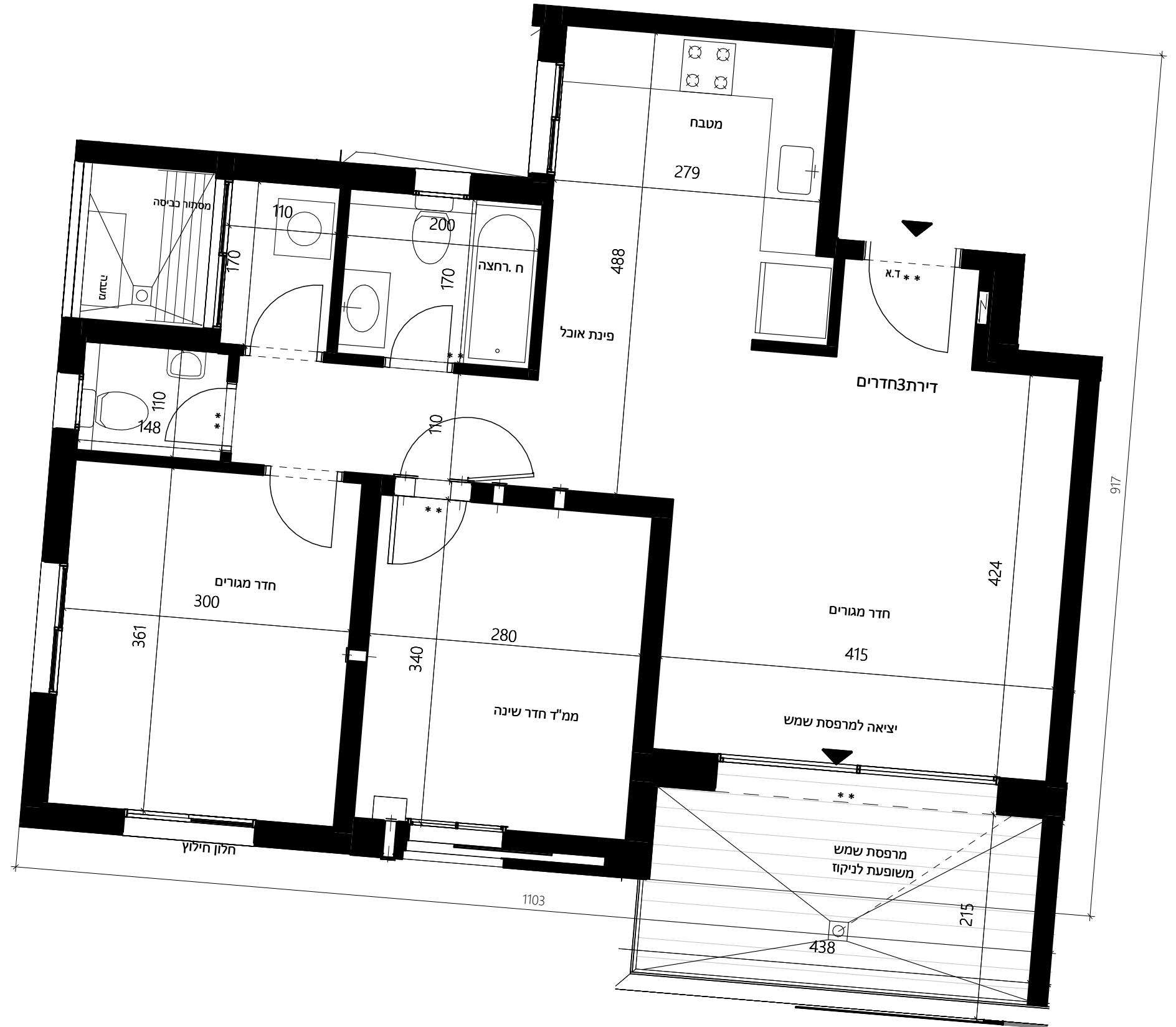
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS אדריכלים**

רח'י שכביים 6, ת"א טכ. 03-5227717  
6th Shabim st. Tel-Aviv Tel. 03-5227717  
E-mail: dauber@dauber-arch.co.il Fax: 03-5237989



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

בניין: 6 טיפוס: A

דירת 5 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מזרח

0	קומה
1	דירה

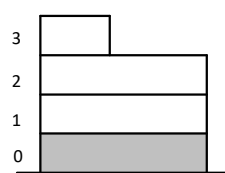
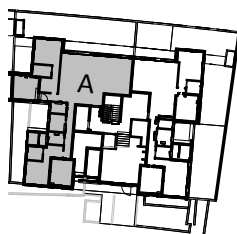
## מותנה בהיתר בניה

יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לרשימות הרשיות ואילוצי תכנון



תכנית

חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

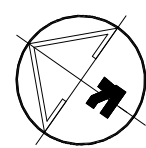
חתימת הרוכש

שטח מרפסת  
לא מקורה

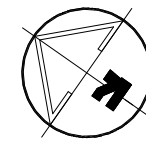
חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 22/12/25







רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קני"מ 1:50

בניין: 6 טיפוס: G

דירת 6 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

3	קומה
11	דירה

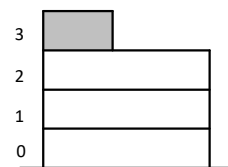
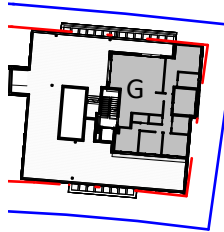
מותנה בהיתר בניה

יחבנו שיניים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון



תכנית

חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

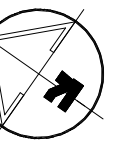
חתימת הרוכש

שטח מרפסת לא מקורה

חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25



רח' אדר, מודיעין  
מגרש 113

קנ"מ 1:50

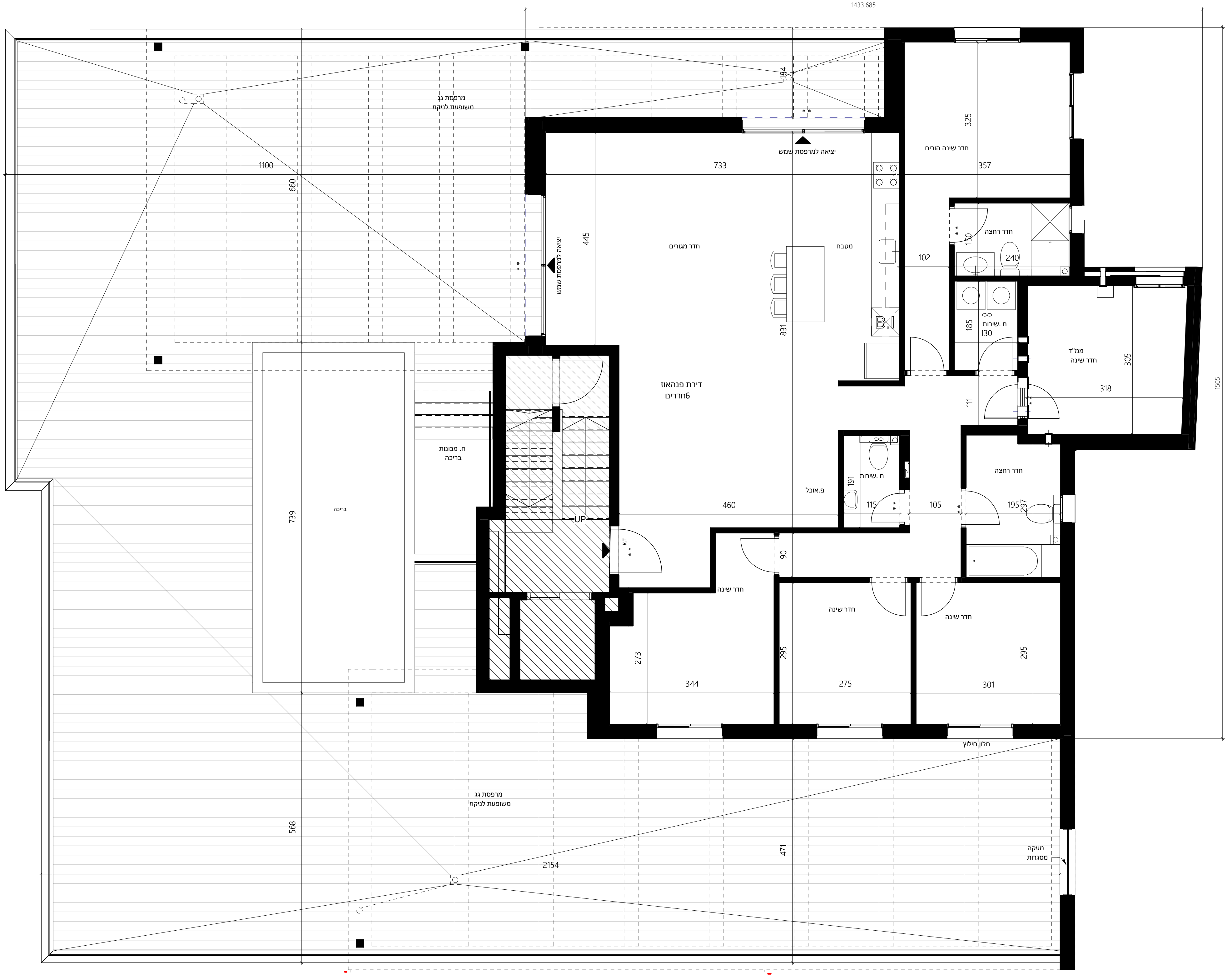
בניין: 5 טיפוס: G

דירת 6 חדרים  
כיוון אוויר-צפון מערב

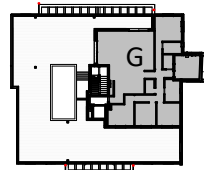
3	קומה
11	דירה

מותנה בהיתר בניה

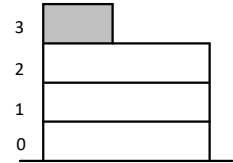
יחבנו שניים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון



תכנית



חתך סכמתי



שטח דירה

תאריך

שטח מרפסת מקורה

חתימת הרוכש

שטח מרפסת לא מקורה

חתימת החברה

ראה הערות בתחילת חוברת זו

תאריך עדכון 25/09/25

**דאובר**  
**ARCHITECTS**  
**אדריכלים**

רח' שני לביים 4, תל אביב, טל: 03-5227777, פקס: 03-5227777, דואר: dauber@netanel.com