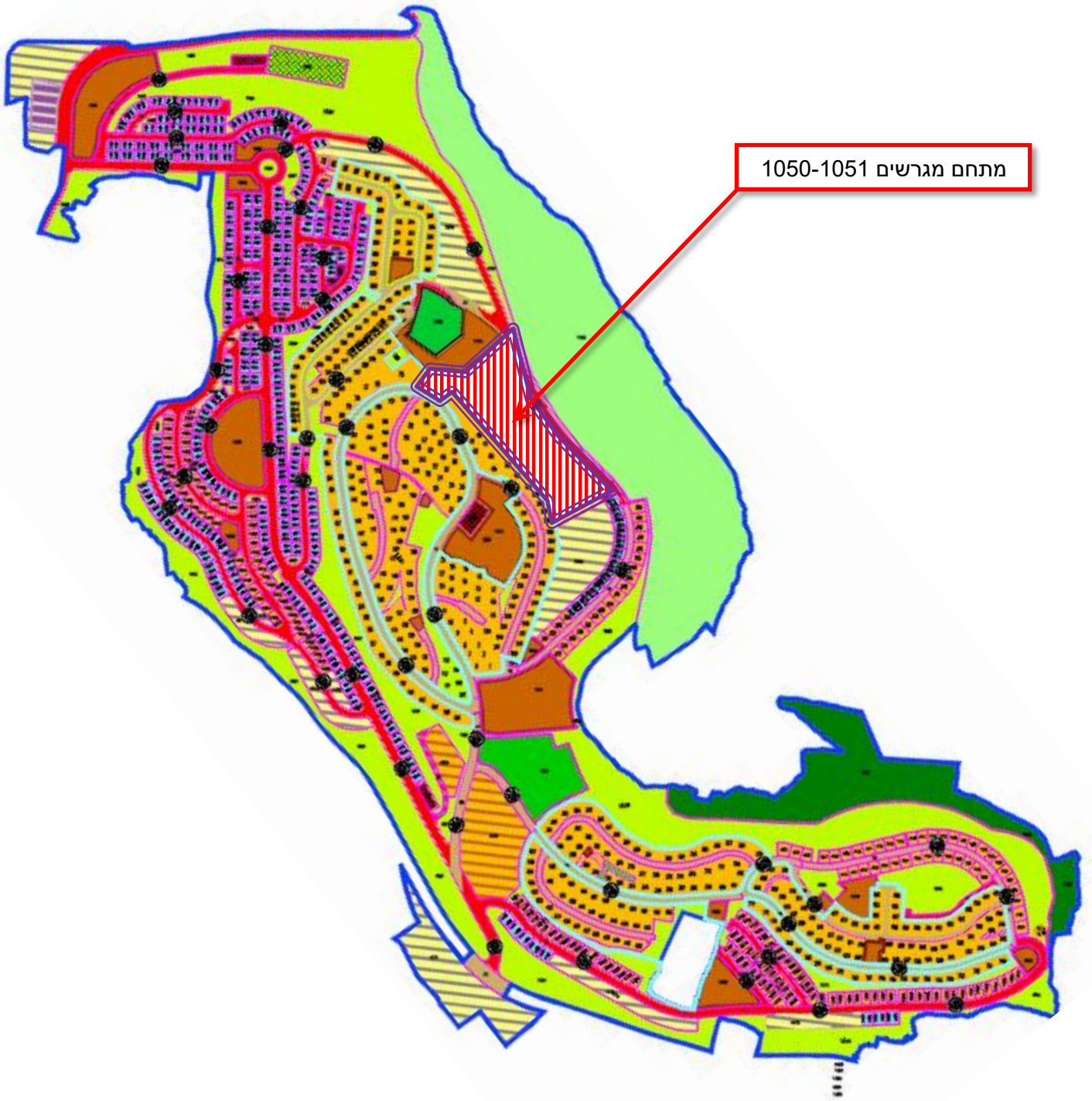


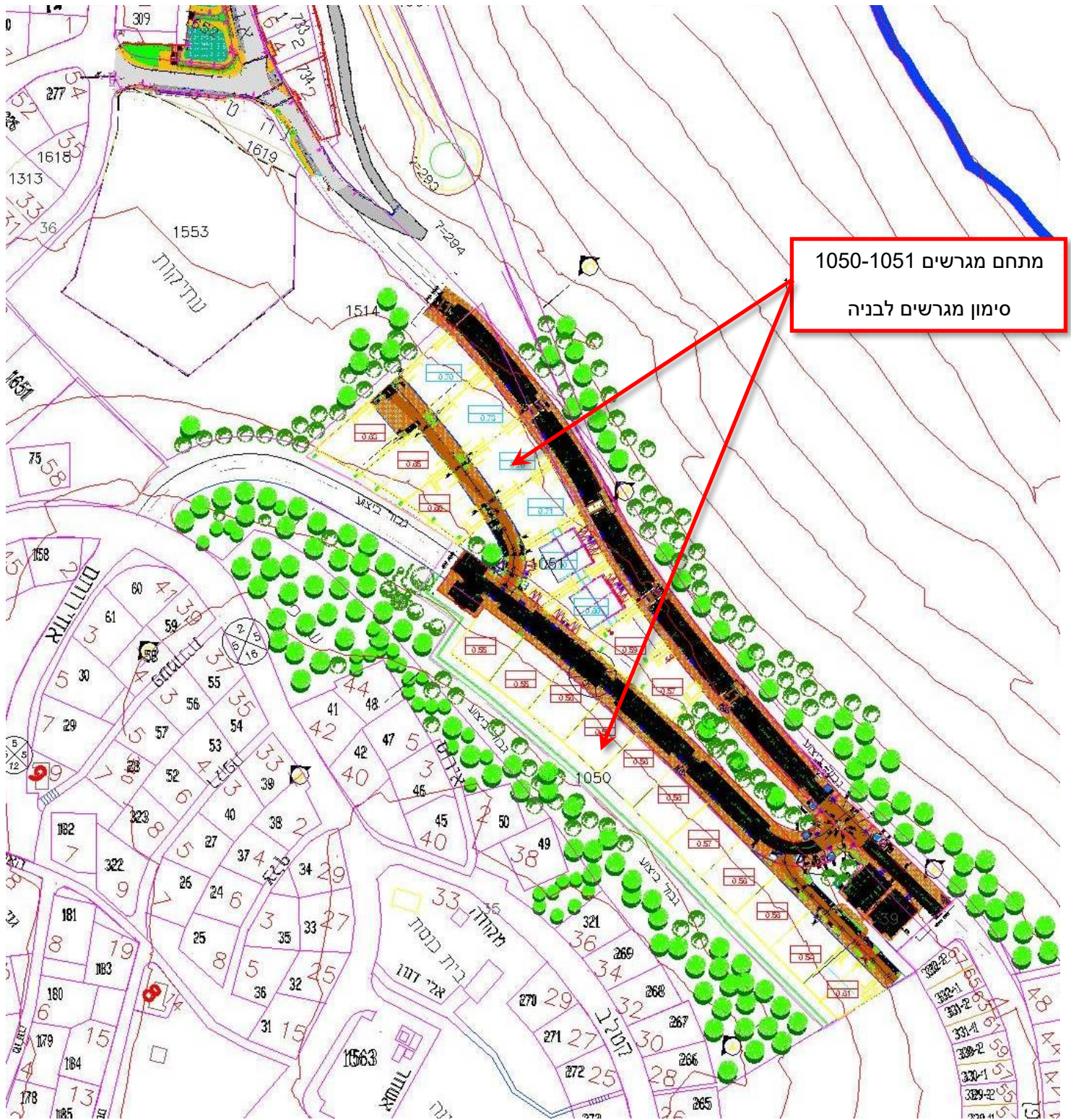
מפת המתחם לביצוע עבודות פיתוח – תשריט נספח א'



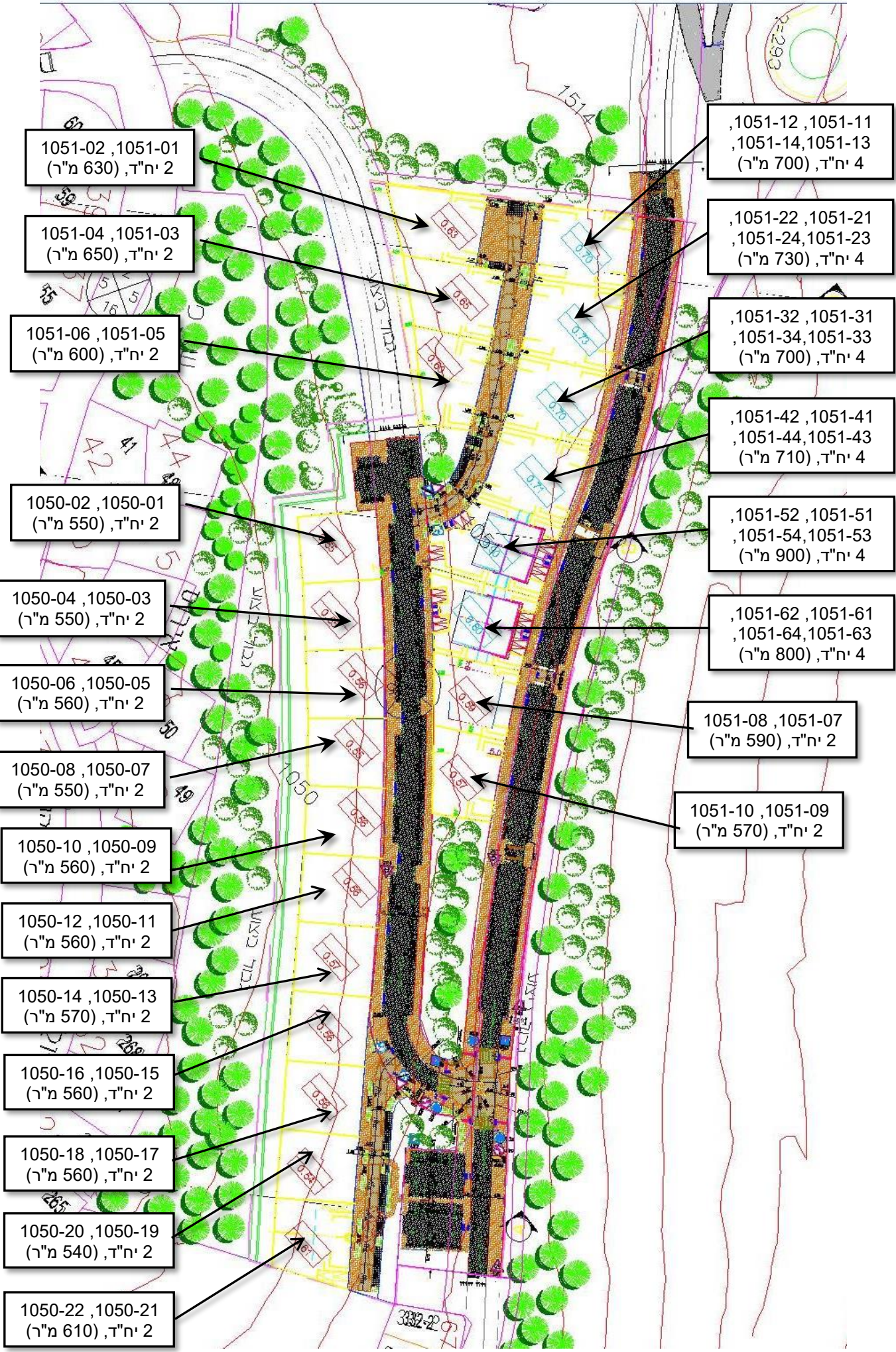
מתחם מגרשים 1050-1051



מתחם מגרשים 1050-1051



מתחם מגרשים 1050-1051
סימון מגרשים לבניה



1051-02, 1051-01
(מ"ר 630), יח"ד 2

,1051-12, 1051-11
,1051-14,1051-13
(מ"ר 700), יח"ד 4

1051-04, 1051-03
(מ"ר 650), יח"ד 2

,1051-22, 1051-21
,1051-24,1051-23
(מ"ר 730), יח"ד 4

1051-06, 1051-05
(מ"ר 600), יח"ד 2

,1051-32, 1051-31
,1051-34,1051-33
(מ"ר 700), יח"ד 4

1050-02, 1050-01
(מ"ר 550), יח"ד 2

,1051-42, 1051-41
,1051-44,1051-43
(מ"ר 710), יח"ד 4

1050-04, 1050-03
(מ"ר 550), יח"ד 2

,1051-52, 1051-51
,1051-54,1051-53
(מ"ר 900), יח"ד 4

1050-06, 1050-05
(מ"ר 560), יח"ד 2

,1051-62, 1051-61
,1051-64,1051-63
(מ"ר 800), יח"ד 4

1050-08, 1050-07
(מ"ר 550), יח"ד 2

1051-08, 1051-07
(מ"ר 590), יח"ד 2

1050-10, 1050-09
(מ"ר 560), יח"ד 2

1051-10, 1051-09
(מ"ר 570), יח"ד 2

1050-12, 1050-11
(מ"ר 560), יח"ד 2

1050-14, 1050-13
(מ"ר 570), יח"ד 2

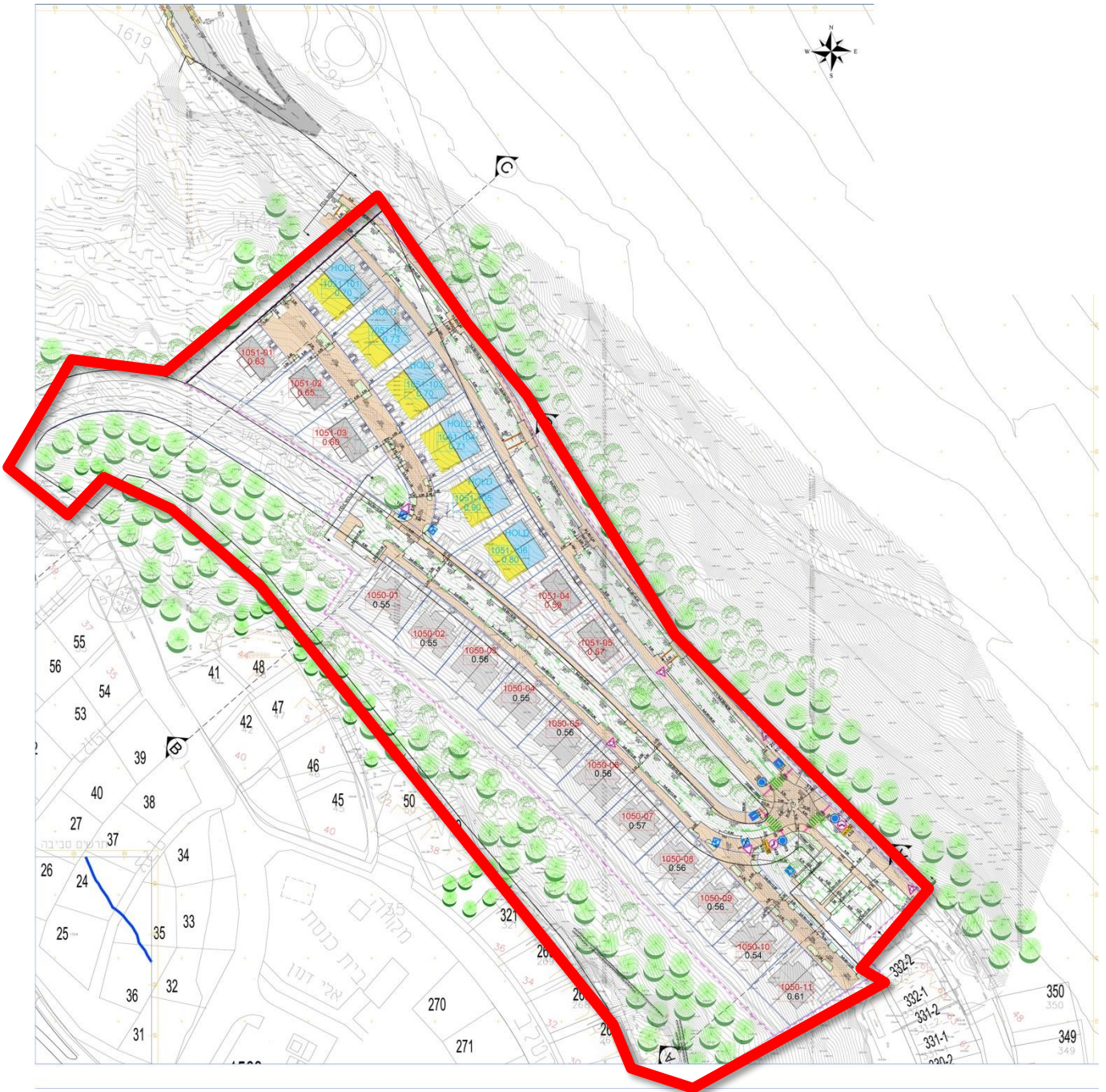
1050-16, 1050-15
(מ"ר 560), יח"ד 2

1050-18, 1050-17
(מ"ר 560), יח"ד 2

1050-20, 1050-19
(מ"ר 540), יח"ד 2

1050-22, 1050-21
(מ"ר 610), יח"ד 2

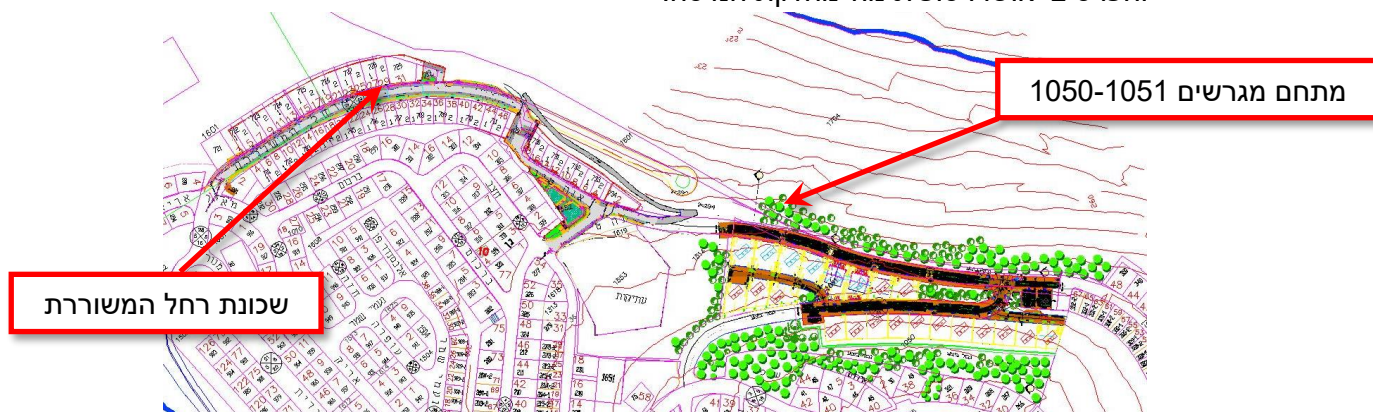
תכנית בינוי שאושרה על ידי הועדה כהגדרתה להלן נספח ב'



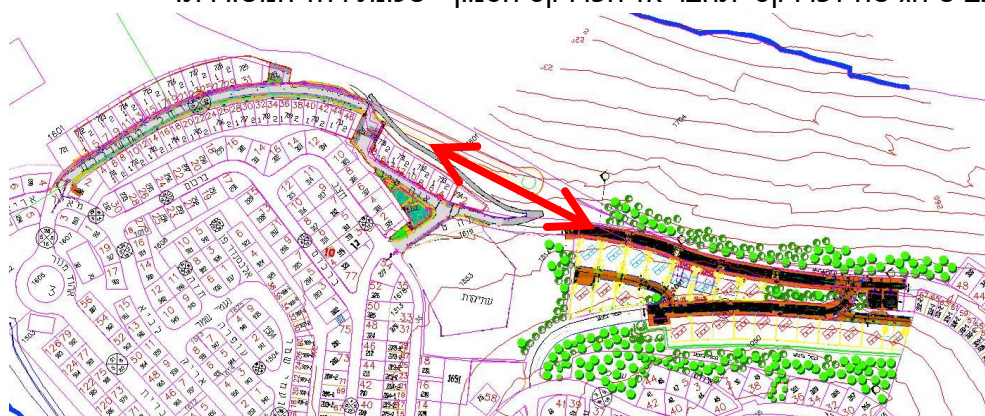
סוג מגרש	זכויות בנייה לפי תב"ע מספר 201/3				כמות יחידות דיור	שטח בדונם	מספר מגרש לפי תכנית בניו בלבד- לא סופי
	מספר קומות וגובה בניה	מרתף	שטח במ"ר מחסן	שטח מבנה			
מגרש עולה	3 קומות+ מרתף 9.5 מ' לגג שטוח 11 מ' לגג רעפים	מרתף לא ייכלל בשטח הבניה המותר לבנייה, מוגבל לשטח תכסית הקומה שמעל.	10 מ"ר	90% משטח מגרש, ולא יותר מ-150 מ"ר ליחידת דיור, כולל ממ"ד, 50% תכסית	2	0.55	1050-02 , 1050-01
מגרש עולה					2	0.55	1050-04 , 1050-03
מגרש עולה					2	0.56	1050-06 , 1050-05
מגרש עולה					2	0.55	1050-08 , 1050-07
מגרש עולה					2	0.56	1050-10 , 1050-09
מגרש עולה					2	0.56	1050-12 , 1050-11
מגרש עולה					2	0.57	1050-14 , 1050-13
מגרש עולה					2	0.56	1050-16 , 1050-15
מגרש עולה					2	0.56	1050-18 , 1050-17
מגרש עולה					2	0.54	1050-20 , 1050-19
מגרש עולה					2	0.61	1050-22 , 1050-21
מגרש עולה					2	0.63	1051-02 , 1051-01
מגרש עולה					2	0.65	1051-04 , 1051-03
מגרש עולה					2	0.60	1051-06 , 1051-05
מגרש עולה					2	0.59	1051-08 , 1051-07
מגרש עולה					2	0.57	1051-10 , 1051-09
כביש עליון וכביש תחתון 2 יחידות מגרש יורד ו-2 יחידות מגרש עולה				4	0.70	,1051-12 , 1051-11 1051-14 , 1051-13	
				4	0.73	,1051-21 , 1051-20 1051-23 , 1051-22	
				4	0.70	,1051-32 , 1051-31 1051-34 , 1051-33	
				4	0.71	,1051-42 , 1051-41 1051-43 , 1051-44	
				4	0.90	,1051-52 , 1051-51 1051-54 , 1051-53	
				4	0.80	,1051-62 , 1051-61 1051-64 , 1051-63	

מפרט הטכני (המינימאלי) המיוחד לביצוע עבודות הפיתוח הציבורי – נספח ג'

1. המפרט הזה הוא המפרט הבסיסי והמינימאלי.
2. מפרט טכני לביצוע יוגש ע"י היזם (הזוכה) לאישור החברה ובהתאם לסעיף 5.2 של ההסכם
3. כל התכניות והמפרטים יהיו לפי המפרט הכללי, והתקנים הרלוונטיים בתחום. היועצים השונים לא יוכלו לגרוע מהמפרט הכללי, אלא להוסיף עליו.
4. רמת הביצוע הכללית ורמת הגמר, כולל מערכות מיוחדות [מצלמות] וכולל כל האלמנטים של הפיתוח השונים, יהיו כדוגמת הקיים ברחוב הסמוך- שכונת רחל המשוררת. כל התכניות והפרטים יאושרו סופית מול מחלקת הנדסה.

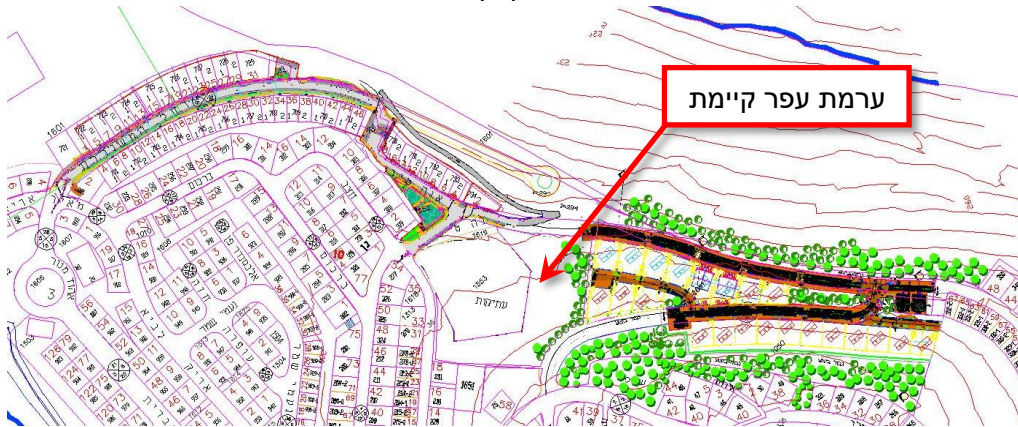


5. קירות תמך יהיו בחפוי אבן טליאנו/אבן ירושלמית, קירות כובד או בטון מזויין לפי הצורך. יותר ביצוע קירות משוריינים.
6. המדרכות תהיינה בגובה 10 ס"מ, ובכניסה לחניות תותקן אבן עליה לרכב.
7. מסתורי אשפה וארונות חשמל ותקשורת, פרטיים או צבוריים, יהיו מחוץ למדרכה, בתוך קירות התמך. ויוגפו באמצעות דלתות מסגרות פח מחורר או רפה, לאשור המועצה.
8. יש לתכנן את הפילרים באופן שיפנו את הדופן הצדית הצרה כלפי החזית הראשית. בכל אופן, לא יראו שולי הבטון של הפילר מעבר לחיפוי.
9. כביש הגישה לפרויקט יתחבר אל הפרויקט הסמוך- שכונת רחל המשוררת.



10. דרוש תכנון והשלמה של כביש הביטחון הקיים כיום.
11. מובהר, כי עודפי החפירה הינם רכוש המזמין, ולפי רצונו יובלו ויאוחסנו/ימולאו באזור כלשהו בתחום הרשות. לפי בקשת המזמין החומר ימולא בשכבות ובהידוק לא מבוקר.

12. במהלך העבודות תשתמש הערימה הקיימת במגרש 1514 לעבודות מלוי/גריסה או כל הדרוש. ייתרת העפר- אם תהיה, תפונה עד לקרקע טבעית והחורש הטבעי ישוחזר.



13. פסולת- על היזם לפנות על חישובו פסולת שתוצר במהלך ביצוע העבודות או שתתגלה בשטח, לאתר מורשה לעניין.

14. עם תום עבודות עפר ותימוך ומערכות תת"ק, תבנה גיאומטריית הכביש ותסלל שכבת אספלט ראשונה, לטובת צמצום מפגעי אבק לשכונות הסמוכות. עם זאת, תקופת הבדק תתחיל רק לאחר השלמת עבודות הבנוי.

15. ע"ג קירות תמך יותקן מעקה בטיחות תיקני באיכות וסגנון מותאם לשכונות הסמוכות

16. כל אלמנטי הפיתוח ובמיוחד קירות תמך, גדרות ומסלעות יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לבניה באזורים מוכי לשמניה.



1051-06 ,1051-05
2 יח"ד, (600 מ"ר)

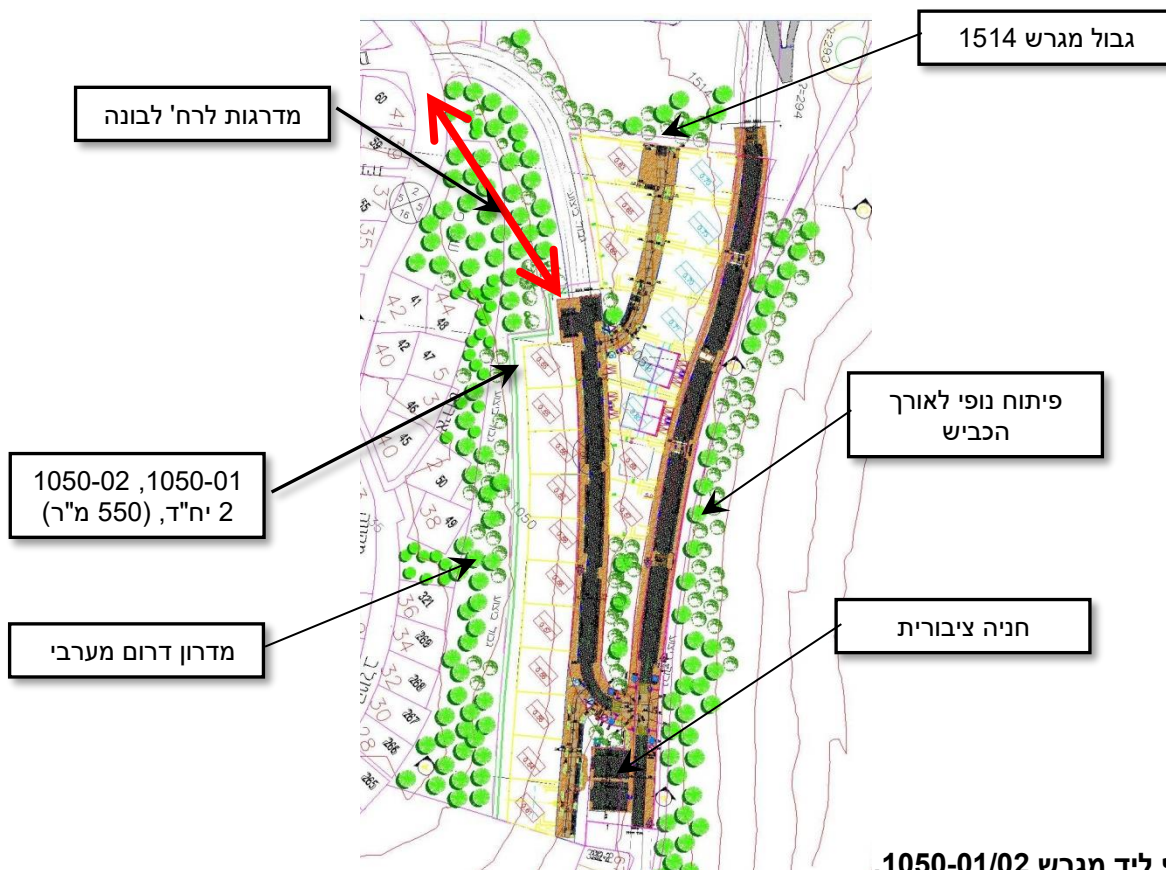
1051-10 ,1051-09
2 יח"ד, (570 מ"ר)

1. שצ"פ ליד מגרש 1051-05/06 :

- 1.1. האמור כאן, בנוסף לעבודות התימוך הנדרשות.
- 1.2. שביל סובב השצ"פ עם פינות ישיבה מוצללות כלפי הנוף
- 1.3. צמחיה נמוכה- שיחים, מערכת השקיה.
- 1.4. ברזיות ואשפתונים.
- 1.5. תאורת רחוב מתאימה [לד. גובה 4 מ']. גופים זהים לקיימים בישוב.

2. שצ"פ ליד מגרש 1051-09/10

- 2.1. האמור כאן, בנוסף לעבודות התימוך הנדרשות.
- 2.2. שביל סובב השצ"פ עם פינות ישיבה מוצללות כלפי הנוף
- 2.3. צמחיה נמוכה- שיחים, מערכת השקיה.
- 2.4. ברזיות ואשפתונים.
- 2.5. תאורת רחוב מתאימה [לד. גובה 4 מ']. גופים זהים לקיימים בישוב.



3. שצ"פ ליד מגרש 1050-01/02.

- 3.1. דרך שצ"פ ליד מגרש 1050-01/02 יבוצע חיבור (מדרגות) בין רחוב לבונה הקיים מעל לפרויקט לבין השכונה הנבנית. מעבר זה יתוכנן להיות מוגש
- 3.2. על המדרגות יותקן מעקה תקני, תאורת גן, אזורי ישיבה עם ספסלים מוצלים, פחי אשפה וברזיות

4. פיתוח נופי לאורך הכביש

- 4.1. גינון והשקיה לאורך הרחוב בצידי הכבישים [תחתון ועליון]. ראש מערכת השקיה ימוקם בשצ"פ.
- 4.2. לאורך הכביש הצפוני, תוסדר רצועת גינון ברוחב כ 1 מ' כולל שיחים וצמחיה קבועה, ומערכת השקיה. לאורך קיר זה, וכן לאורך כל קיר שקיימת ממנו סכנת נפילה, תוצב גדר תקנית מגלוונת וצבועה לפי מחיר בסיס של 350 שקלים למ', לאשור המזמין'.

5. גבול מגרש 1514

- 5.1. יבנה לפי מגרשי מגורים הצמודים אליו. בגבול יוקם קיר נקיון, בתוספת רצועה של 2 מטרים אשר תמנע פגיעה במגרשים בעת פיתוח עתידי.

6. מדרון דרום מערבי

- 6.1. מדרון דרום מערבי חצוב מעל המגרשים הדרום- מערבים יבוצע לפי הנחיות יועץ קרקע, ובכפוף לאשור מחלקות המועצה. מעל למדרון תוצב גדר קבועה למניעת נפילה.

7. חניה ציבורית

- 7.1. בצד דרום מערבי של האתר יש לבצע חניה ציבורית תקנית בהתאם לתכנית בינוי

8. קיר תמך לאורך כביש צפוני.

- 8.1. מובהר, כי יש לתכנן ולבצע קיר תמך/משורין לאורך הכביש, וכי הוא גובל בשמורת טבע, לכן לא תותר בניית סוללה לתמיכת כביש זה.
- 8.2. קו ביוב פעיל קיים בסמוך ולאורך הכביש ויש לתחזקו במהלך ביצוע העבודות, ולבצעו מחדש לאחר/עם ביצוע הכביש, כולל שוחותיו.