

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
הר אדר

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 214/3/20

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3

הר אדר – מגורים מול הנוף

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
اللجنة العليا للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر ببناء للمجلس الأعلى للتخطيط
البلدية
1971-0422
נפח
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 214/3/20
ועדת המשנה ל
בנייה מס' 5/28 בתאריך 30.05.78
מנהל השטח
המנהל האזורי
מנהל השטח
המנהל האזורי
מנהל השטח
המנהל האזורי

פאר אסתר ת.ז. 005208863

יזם התכנית:

יבלונקה טובה ת.ז. 050598861

פאר אלמוג עינת ת.ז. 066360611

אלמוג פאר יעקב ת.ז. 052694981

יבלונקה יעקב קובי ת.ז. 040975344

יבלונקה עדילי ת.ז. 305739682

יבלונקה אהוד אודי ת.ז. 039356621

טלפון: 0522562105 פקס: 03-9661877

החפץ חיים 10 ראשלי"צ

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר

מגיש התכנית:

אדריכל גבי גרזון, מס' רשיון: 27159

עורך התכנית:

טלפון: 03-6233743, פקס: 03-6233700

דרך מנחם בגין 116 תל אביב, ת.ד. 25256, מיקוד: 61251

3.6.2018

תאריך עדכון אחרון:

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	5
פרק ג' - טבלת שטחים.....	8
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	9
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	14
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....	18
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....	20
פרק ח' - שונות.....	22
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן.....	23

פרק א - התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 214/3/20, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 214/3, מגורים מול הנוף בהר אדר
2. **המקום:**
קאורדינטות: 212215-212425
636880-637260
בגוש פיסקאלי מספר 2
חלק מחלקות ח'רבת נגים ושעב גלוס באדמות הכפר בידו.
הר אדר שלב ב'.
3. **גבול התכנית:** השטח התחום בתשריט בקו כחול עבה.
4. **מסמכי התכנית:**
א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט התב"ע בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט")
ג. גליון של נספח בינוי ופיתוח מנחה בק.מ. 1:500 ו- 1:250 (להלן "נספח מס' 1")
ד. נספח תנועה וחניה.
5. **שטח התכנית:** 25.746 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** פאר אסתר ת.ז. 005208863
יבלונקה טובה ת.ז. 050598861
פאר אלמוג עינת ת.ז. 066360611
אלמוג פאר יעקב ת.ז. 052694981
יבלונקה יעקב קובי ת.ז. 040975344
יבלונקה עדילי ת.ז. 305739682
יבלונקה אהוד אודי ת.ז. 039356621
טלפון (יורם יבלונקה): 0522562105 פקס: 03-9661877
החפץ חיים 10 ראשלי"צ
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר
9. **עורך התכנית:** אדריכל גבי גרזון, מס' רשיון: 27159
טלפון: 03-6233743, פקס: 03-6233700
דרך מנחם בגין 116 תל אביב, ת.ד. 25256, מיקוד: 61251

10. מטרת התכנית:

- 10.1 איחוד וחלוקה מחדש של כלל המגרשים שבתחום התכנית.
- 10.2 שינוי תוואי הדרכים, מערך הגישה והחניה.
- 10.3 הגדלת מסי יחידות הדיור במגרשים 1114 ו-1115 מ-60 יח"ד ל-70 יח"ד
- 10.4 הגדלת זכויות הבניה במגרשי מגורים 1114 ו-1115.
- 10.5 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
- 10.6 קביעת הוראות והנחיות לטיפול בשטחים ציבורים פתוחים ובדרכים ציבוריות.

- 11. כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורט מסי 214/3 הר אדר שלב ב' ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב – הגדרת מונחים:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 214/3/20 בישוב הר אדר הנה צרוף של כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספחים.
כל מסמכי התכנית הינם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר אדר.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 והצווים אשר הוצאו ע"י מפקד כוחות צה"ל באיזור.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית בינוי ופיתוח:** תכנית לצורך מתן היתרי בניה ערוכה בק.מ. 1:500 ו/או 1:250 הכוללת את המבנים בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם, כלל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית ואת הפיתוח בשטחים הפתוחים בין הבניינים. התכנית תתבסס על תכנית מפורטת זו וכן על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי להגשת בקשות להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תעשה בהתאם למפורט בפרק ה סעיף 1.
8. **קו בנין:** קו לאורך חזית קדמית ואחורית של המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ברוזטות ובקו אדום מקוטע בתשריט, ובהוראות התכנית.

9. **קומה:** חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

10. **מרתף:** קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.20 מ' (מרצפה עד תחתית התקרה) הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. לא תהיה למרתף גישה חיצונית ולא יותרו פתחים כלשהם, למעט חלונות שסך כל שטחם לא יעלה על 2% משטח המרתף.

11. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג /מרפסת המבנה אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח/מרפסת יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה הבנוי.

12. **מעקה גג/מרפסת:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג/מרפסת שטוח/ה אשר גבהו הכולל מפני הריצוף אינו עולה על 1.2 מ'.

13. שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין לרבות שטח ממ"ד. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות, כרכובים ו/או זיזי גג רעפים עד 50 ס"מ.

כל חלל גג שיש אליו גישה במדרגות ו/או במעלית וגובהו מעל 2 מ', ייחשב במניין שטחי הבניה. חללים מלאים ואטומים לא יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.

14. **מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום, ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון, וכד'. גבהו עד 3 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.

15. **מפלס פיתוח:** המפלס ו/או המפלסים אשר יקבעו בתוכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"פ הוראות סעיף 1 בפרק ה שלהלן. סטיות מותרות ממפלס/ים אלו ± 0.50 מ'.

16. **מפלס ה-0.00:** המפלס ו/או המפלסים אשר יקבעו בתוכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"פ הוראות סעיף 1 בפרק ה שלהלן ובה יקבע מפלס הרצפה של יחידת הדיור התחתונה בכל בניין. סטיות מותרות ממפלס/ים אלו ± 0.50 מ'.

17. **פרגולה** : פרגולה (מצללה) הוא מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 50% ממנו.

18. **קומה מדורגת** : קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.

19. **חזית קדמית** : חזית המגרש לדרך.

20. **חזית אחורית** : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

21. **חזית צדדית** : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

22. **מבואות כניסה** : שטחי בניה המיועדים למבואות כניסה לבניינים וליחידות הדיור, הכוללים גרמי מדרגות ומעליות, ארונות חשמל, דואר, אופניים, עגלות ילדים וכדומה. שטחים אלו יתווספו למניין השטחים המותרים ליחידות הדיור עצמן.

23. **קומה תת קרקעית** : קומה בבסיס הבנין נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים ומשמשת לחניה תת קרקעית, למחסנים, חדרי מכונות ושטחי שירות.

פרק ג' - טבלת שטחים :

הגדרת האזורים וחלוקת השטחים הכלולים בתכנית

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים ד	צהוב מותחם בחום	10.4695	40.67
שטח ציבורי פתוח	ירוק	11.8752	46.12
דרך משולבת מוצעת	פסים ירוקים ואדומים	3.4025	13.21
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסונים על רקע יעוד הקרקע המוצע		
סה"כ		25.7472	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. אזור מגורים ד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום הוא אזור מגורים ד.
שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים מדורגים.

1.1 קווי בנין

קו בנין קדמי ואחורי יהיה 5 מטר.
קו בנין צידי יהיה 5 מ'. לקומה תת קרקעית 0.0 מ'.
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתת הקלות נקודתיות בקווי בנין (לא פחות מ- 3 מטר)
על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת כמתואר בפרק ב' סעיף 9.
מרחק מינימאלי בין ביניינים במגרש, בקומות שמעל מפלס ה-0.00, לא יקטן מ 10 מ' בין בניין לבניין.

1.2 שטח בנייה מותר

כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק ד' סעיף 1.8.

1.3 גובה בנייה מירבי

- 1.3.1 באזור זה תותר בניה של בתי דירות מדורגים עד 5 קומות, ובתנאי שבכל חתך אנכי של המבנה לא יהיו יותר מ 3 קומות (פרט לחדר מדרגות, קומה תת קרקעית ומרחב מוגן).
- 1.3.2 כל קומה תיבנה בנסיגה של 4.5 מ' לפחות מהקומה שתחתיה מהחזית הקדמית הפונה מערבה.
- 1.3.3 גובה קומה מירבי לא יעלה על 3.4 מ' מדוד ממפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה.
- 1.3.4 מעל קומת המגורים העליונה יבנה גג רעפים משופע. גובה המירבי לא יעלה על 5.5 מ' מדוד ממפלס רצפה ראשונה של קומת המגורים העליונה לרכס גג הרעפים. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות ולא יפחת מ 22 מעלות. יותר שימוש למגורים בחלל הגג כחלק אינטגרלי מקומת הדיור העליונה ו/או עבור שימוש למתקנים טכנים.
- 1.3.5 גובה אבסולוטי של רכס גג הרעפים בבנינים שבמגרש 1114 לא יעלה בכל מקרה על +864.00 מעל פני הים.
- 1.3.6 הגובה המרבי המותר לבנייה יהיה כדלהלן, כשההתייחסות היא למפלס הפיתוח הסופי הסמוך לנקודה הנמדדת : (מפלסי הפיתוח יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח).
- מפלס עליון של מעקה גג /מרפסת שטוחה – 11.5 מ' מעל מפלס הפיתוח הסמוך הסופי.

- מפלס עליון של רכס גג רעפים משופע – 12.50 מ' מעל מפלס הפיתוח הסמוך הסופי.
- גובה יציאה לגג עליון וגובה חדר מכונות למעלית לא יעלה על 2.50 מ' מדוד ממפלס הרצפה האחרונה לרצפה שמעליה.

1.4 תכנון וביצוע התשתיות הציבוריות שבתחום התכנית ובגבולותיה:

- היזם יתכנן ויבצע על חשבונו את עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שבתחום התכנית ובגבולותיה, בד בבד עם בניית מבני המגורים הכלולים בבקשה להיתר וכמפורט להלן:
- א. כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה ו/או קווי מים, כבלים, גז וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחום התכנית ובסמוך אליה כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה.
 - ב. העתקה ו/או התקנה של מערכות קיימות ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס הוועדה.
 - ג. הדרך המשולבת, לרבות החניות הציבוריות שבה וכן כל אלמנט של תשתית ופיתוח שבתחומה.
 - ד. שיקום וטיפול בכל נזק שייגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח.
 - ה. פיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית אשר יכללו את המטלות שלהלן: גינון, נטיעות והשקיה, ריצופים וחיפויים, קירות תמך וגדרות, ניקוזים, תשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב כגון: מתקני משחקים, ספסלים, ברזיות, עמדות אשפה, תאורה, ארונות סעי"פ, חדרי שנאים וכל מרכיבי תשתית שתדרש ע"י מהנדס הוועדה.
 - ו. כמו כן, היזם יתכנן ויבצע על חשבונו עבודות שיקום ופיתוח על פי דרישות הוועדה של כ 15 מטר מעבר לגבולות התכנית.
 - ז. לא יותר אכלוס במגרש ללא השלמתן תחילה של עבודות הבניה והפיתוח המפורטים לעיל.

1.5 מעליות:

בכל מבנה תבוצע מעלית אחת לפחות.

1.6 חניה:

- בתחום מגרשים 1114 ו-1115 יבנו חניונים תת קרקעים. בניית החניונים תבוצע בפועל יחד עם בניית הבניינים. בתחום הדרך המשולבת יבנו חניות ציבוריות אשר לא יימנו במנין מקומות החניה הנדרשות ליחידות הדיור שבמגרשים 1114 ו-1115.
- תקן החניה יהיה שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרשים 1114 ו-1115 ובנוסף 0.50 מקומות חניה ציבוריים לפחות, בתחום הדרך המשולבת, לכל יחידת דיור.

1.7 הצמדת גינות לדירות:

כל השטחים הפתוחים הפרטיים שבין הבנינים, במגרשי המגורים 1114 ו- 1115 יוצמדו לדירות וירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

1.8 טבלת זכויות ומגבלות בניה

יעוד/אזור בתשריט	מס' מגרש	מספר קומות מירבי		מס' מבנים במגרש	סה"כ יחיד מגרש במ"ר	סה"כ שטח לבנית הדירות בכל הבנינים שבתחום המגרש
		מפלס 0.00-ה	מתחת למפלס 0.00-ה			
אזור מגורים ד	1114	5+עליית גג	1	3	10	4,400
אזור מגורים ד	1115	5+עליית גג	1	4	10	6,069
						4,200
						5,600

הערות לטבלה

1. לשטח המותר לבניה המפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה יתווספו השטחים הבאים ויחולו על שטחים אלו חיוב באגרות היתר בניה:

- שטח המיועד לחדרי מדרגות, מעליות, ומבואות משותפות המשרתות יותר מיחיד אחת.
- שטח המיועד לחניונים תת קרקעים בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר ליחיד.
- שטח למחסנים דירתיים בקומה תת קרקעית בשטח של עד 15 מ"ר לדירה.
- שטח לחדרי מכונות למעליות, חדרים למתקנים טכנים וחדרים למתקני אשפה.
- חדר טרנספורמציה בתחום המגרשים.

2. סה"כ שטח מותר ליחיד (לרבות מרחב מוגן) לא יעלה על 140 מ"ר וגודל מזערי ליחיד לא ייפחת מ- 90 מ"ר.

3. יהיה זה בסמכותה של הועדה לאשר הגדלת יחיד מסויימת ע"י הקטנת יחיד אחרת, באופן שסה"כ השטח המיועד ל- 70 יחיד לא יעלה על 9,800 מ"ר.

4. יהיה זה בסמכותה של הועדה לאשר חיבורן של שתי יחידות דיור ליחידת דיור אחת ובלבד שסה"כ שטחה לא יעלה על סכום שטחן של השתיים.

5. לכל יחיד תותר מרפסת/ות ו/או חצר/ות מקורה/ות שסך כל שטחן שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושלא יימנו במניין השטחים המותרים לבניה. על שטחן יחול חיוב באגרות היתר בניה.

1.9 הוראות כלליות ופרטי גימור למבנים:

1.9.1 גגות:

א. שטחי הגגות בכל המבנים, הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות לקומה שמעל. גגות אלו ירוצפו כחזית חמישית.

ב. מעל קומת המגורים העליונה, יבנה גג רעפים משופע. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ולא יפחת מ 22 מעלות. הגג יחופה ברעפי חרס או בטון, או לחילופין בחומר מתכתי כגון: אבץ, נחושת, אלומיניום וכדומה.

ג. רצפת גג שטוח תרוצף או לחילופין תחופה בחצץ, חלוקי נחל וכד'.

1.9.2 קולטי שמש ויחיד שמש:

א. קולטי השמש יהיו משולבים במבנה גג הרעפים ויהיו חלק אורגני מהבניין.

ב. הדוודים יוסתרו בתוך הבנין ו/או בחלל גג הרעפים. אין לחשוף בצורה כלשהיא את דוד המים או המתקן הנושא את הקולט.

1.9.3 צנרת בבניינים:

כל הצינורות בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, צינורת מי גשם, חשמל, טלפון טלוויזיה, גז וכד') תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.

1.9.4 מסתורי כביסה:

יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין באישור מהנדס הועדה.

1.9.5 מיזוג אוויר:

א. המדחסים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות מאחורי מסתורים מתאימים באישור מהנדס הועדה.

ב. תאסר העברת צנרת חיצונית.

ג. המיקום המיועד למדחסים של המזגנים יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בניה.

1.9.6 חומרי גמר והנחיות עיצוביות:

א. הקירות החיצוניים של כל הבניינים יחופו באבן טבעית בהירה, מסותתת ומלבנית.

סוג האבן, הגוון והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או אבן פראית. דוגמת האבן תוצג למהנדס הועדה ותאושר על ידו.

ב. מישור חלונות ודלתות הבתים יהיה שקוע באופן שייתן ביטוי לעובי הקירות.

ג. מגיני הדף בממ"דים – יהיו בנויים בתוך כיס בקיר המבנה (כנף תריס). כל מערכות המיגון יהיו עפ"י הוראות פיקוד העורף בעת אישור התכנית.

ד. בבקשה להיתר יש להוסיף פירוט בנושאים אלו, כולל פרטי גימור לדוגמא ורשימת חמרים מותרים לשימוש.

1.9.7 פרגולות:

- א. תותר בניית פרגולות מעץ, אבן, מתכת ובטון.
- ב. כל הפרגולות שבתחום המגרשים המיועדים למגורים יהיו בעיצוב אחיד ע"פ פרט שיאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. מיקום הפרגולות, הן בתחום המרפסות והן בתחום החצרות הצמודות לכל יח"ד, יסומן בבקשה להיתר בניה. סה"כ השטח המותר לבניית פרגולות לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור.

1.9.8 אנטנות טלוויזיה/מתקני תקשורת:

- א. בכל בניין או קבוצת בניינים יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין.

2. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו כגון: גנים ציבוריים ופארקים, מתקני משחקים מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מעברים להולכי רגל, ברזיות, פחי אשפה, פינות ישיבה, קירויים ופרגולות, מתקני אשפה, מתקני גזם, מתקני איסוף נייר/בקבוקים/פלסטיק, מרכיבי ביטחון, דרכים לרכב שירות בטחון והצלה, משטחי חניה ובתנאי ששטחם אינו עולה על 10% משטח המגרש, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ומיתוג, מחסן גננים וכדומה. בניינים המתאימים לייעודם של שטחים אלו יבנו באישור הוועדה ובתנאי ששטחם אינו עולה על 5% מסך כל השטחים הציבוריים הפתוחים. תותר העברת קווי תשתיות כגון קווי טלפון, מים, חשמל, תאורה, ביוב, ניקוז וכד'. הוועדה מוסמכת לשנות את השימוש ולקבוע שימוש שונה מן המצוין בהוראות שבתוכנית זו כדוגמת השימושים המותרים. תכנון השצ"פים ועבודות הפיתוח וההקמה יחולו על יזם התכנית.

3. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/ירוק לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא דרך לביטול. השטח המיועד לדרך משולבת יכלול, מיסעה, שולי דרך, ו/או מדרכות, חניות ציבוריות, דרכי גישה לרכב חרום והצלה, גיגון ונטיעות, ספסלים ופינות ישיבה וכד'. תותר בתחום הדרך המשולבת העברת תשתיות כגון, חשמל, מים, טלפון, ניקוז, ביוב, תאורת רחוב, כבלים, גז וכד'. כמו כן, יותרו הצבתם של פחי אשפה ומתקני איסוף. הדרכים המשולבות ירוצפו באבנים משתלבות כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. תכנון דרכים ומעברים הציבוריים ועבודות הפיתוח וההקמה יחולו על יזם התכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכנית בינוי ופיתוח:

1.1. קודם למתן היתר בניה יש להגיש לאישור הועדה תכנית בינוי ופיתוח בק.מ.ש של 1:250. התכנית תהיה בתאום עם הועדה ותכלול בין השאר את ההוראות וההנחיות המפורטות שלהלן:

1.1.1. הוראות לפיתוח דרכים יפרטו בין השאר:

- א. מפלסי הדרך בהפרשי גובה שלא יקטנו מ- 0.2 מטר.
- ב. מפלסי קירות התמך הגובלים ודרושים להקמת הדרך.
- ג. מדרונות ושיפועי קרקע צידיים.
- ד. חניות ציבוריות בתחום הדרך.
- ה. הוראות להכנת תשתיות בתחום הדרך.
- ו. הוראות לנטיעות ופיתוח נופי.
- ז. הוראות לניקוז ואיגום מי נגר.
- ח. הוראות בדבר חומרי הגמר למסעות ומדרכים.
- ט. רהוט רחוב אופייני.
- י. תאורת רחוב אופיינית ומיקום עמודי תאורה.
- יא. הוראות בדבר התקנת מסלולים להליכה ונסיעת רוכבי אופניים.
- יב. הוראות בדבר אופן ונוהל מסירת הדרך לאחריות המועצה.

1.1.2. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים יפרטו בין השאר:-

- א. שינוי פניהם ועיצובם של מפלסי הקרקע הטבעי ע"י הצגת מפלסי הפיתוח בהפרשים שלא יקטנו מ- 0.25 מטר.
- ב. תכנון הקשר לסביבה הגובלת לתכנית לרבות אופן השיקום ואופי הפיתוח של כ- 15 מטר מעבר לגבולות התכנית ועל פי דרישות הועדה.
- ג. קביעת שטחים לריצוף ולגינון לרבות שבילים ומדרגות להולכי רגל, שטחים למגרשי ספורט ולשטחי שעשועים.
- ד. פתרון הניקוז ואיגום מי הנגר העילי.
- ה. פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה ריהוט רחוב ומתקני שעשועים.
- ו. מאפייני צמחיה, שתילה, נטיעות והשקיה.
- ז. פתרונות לתשתיות לרבות שילובם של מתקנים, מבנים וארונות סעף בפתרון העיצוב של השטח הפתוח.
- ח. קביעת מיקומם של מגרשי החניה.

- ט. פתרון קווי תשתית תת קרקעית והתאמת מפלסיהם למפלס מעל פני הקרקע הסופיים.
- י. דרכים לרכב שירות בטחון והצלה.
- יא. דרכים, מעברי מדרגות ושבילים.
- יב. פרטים אופייניים לחומרי גמר, לשבילים ולחיפויי קירות התמך ולגדרות.
- יג. פינות ישיבה, ברזיות, פחי אשפה, פרגולות וקרויים.
- יד. קרוי והצללה של מתקני משחקים.
- טו. הוראות בדבר אופן ונוהל מסירת השטחים הציבוריים הפתוחים לאחריות המועצה.

1.1.3 הוראות למגרשים המיועדים לבניה למגורים יפרטו בין השאר:-

- א. מפלסי הפיתוח הסופיים בכל תחומי המגרש. לרבות קביעת מפלס ה-0.00 ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
- ב. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- ג. חזית הרחוב של המגרש: קביעת הוראות עיצוב מפורט לקירות התמך ו/או גדרות המגרש הגובלים בדרך ו/או בשטח ציבורי פתוח לרבות גובה הקירות/הגדרות, מיקום ארונות שירות (פילרים), סוג האבן, עיבוד האבן, פרטי מעקות המתכת המשולבים בה ו/או כל פרט מסגרות המשולב בה כגון פרטי מסגרות לסגירת הפילרים (חשמל, מים וכדומה). התוכנית תכלול את פריסת הקירות ו/או הגדרות כאמור בקני"מ שלא יקטן מ-1:250 וכן פרטים אופייניים בקני"מ שלא יקטן מ-1:10.
- ד. קביעת הוראות מחייבות לכניסות למגרש, כניסות לבנינים וכניסות לחניונים התת קרקעים.
- ה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים לרבות פרטי פרגולות.
- ו. פרטים אופייניים והוראות לבנייתה של החזית החמישית לבניין- חזית הגג לרבות הוראות בדבר גמר גגות שטוחים, פרטים מאפיינים למזחלות אופקיות בגגות משופעים, חומרי הגמר לגגות, שילובם של מתקנים טכניים על גגות משופעים כגון: קולטי שמש, ארובות, ביתנים ליציאה לגג, ביתנים למתקני מעליות וכיו"ב.
- ז. פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 4.0 מטר. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מזורגים.
- ח. הוראות בדבר התקנת אנטנות "וצלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

- לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הדרכים והשפ"ים שבתחום התכנית ובגבולותיה, להנחת דעתה של הוועדה.
- כתנאי לקבלת היתר בניה, יפקיד הבונה במשרדי גזברות המועצה ערבות בנקאית

אוטונומית בלתי מותנית, בסכום שיהיה להנחת דעת הועדה המקומית, להבטחת ביצוען של התשתיות הציבוריות, הדרכים והשצפ"ים. הערבות תהיה בתוקף עד לקבלת טופס 4. במידה ולא תבוצענה עבודות התשתית שלהלן כנדרש, המועצה תהא רשאית לחלט את הערבות לפי שיקול דעתה, הערבות תוחזר לבונה לאחר מתן טופס 4.

היזם ישא בעלויות שכר טרחה של חברת ניהול ופיקוח אשר תשכור המועצה לשם פיקוח על עבודתן של התשתיות הציבוריות המפורטות להלן:

2.1 מאספי הביוב הראשים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

2.2 דרכים לרבות קירות ו/או מסלעות, חניות ציבוריות מעברים להולכי רגל, גינון נטיעות תאורה וכד'.

2.3 מערכת אספקה ראשית של המים.

2.4 מערכת הניקוז.

2.5 הכנות למערכות תקשורת חשמל וגז.

2.6 פיתוח השטחים הציבוריים שבתחום התכנית ובגבולותיה והתחברותם לסביבה הקיימת ובמרחק של כ 15 מטר מגבולות התכנית.

2.7 עמדות אשפה.

2.8 גינון, נטיעות וכל עבודה שהיא בתחום השטחים הציבוריים הנ"ל.

3. שימור נוף ופיתוח שטח:

3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה ובהתבסס על תכנית הבינוי והפיתוח.

3.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה. הכל לפי דרישות הועדה.

3.3 יבנו תחילה קירות התמך למניעת דרדרת, ולמניעת חריגה בעבודות מגבולות המגרש לרבות במגרשי המיועדים לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

3.4 כל שפכי העפר ופסולת הבניין תפונה לאתרי שפיכה מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

3.5 לא יגלשו עבודות עפר מעבר לגבול התכנית. בזמן העבודות יגודרו שטחי העבודה ע"פ דרישות שיקבע מהנדס הועדה.

4. איכות הסביבה

4.1 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מהנדס הועדה, בין היתר בנושאים הבאים:-

א. מניעת אבק בעת הבנייה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכדומה) יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה, על פי הנחיות מהנדס הועדה.

ב. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבנייה ולאחריה.

ג. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או חזית.

ד. התחייבות לגידור השטח לכל אורך תקופת הבניה למניעת מפגעים בטיחותיים.

5. בטיחות אש וגז:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה טעון באישור כיבוי אש.
- ב. מתקני גז ומחלק גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים וטעונים באישור כיבוי אש.

6. חברת חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

7. פיקוד העורף/הגמ"ר:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

8. סידור לנכים:

- א. בכל המבנים, בתחומי הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים בהתאם להוראות והתקנות הקיימות בישראל.
- ב. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הבטחת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו יהיו תנאי למתן היתר בניה וישולבו בשלב הביצוע.

9. טופס 4 :

- א. חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכ"י) - טופס 4, יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר כי הושלמו כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית ובגבולותיה כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ובהיתר הבניה וכן שהמבנים נבנו על פי תנאי התכנית המפורטת ותנאי ההיתר.
- ב. לא יותר אכלוס ו/או שימוש במבנה/ים נשואי הבקשה להיתר, עד לאחר מתן טופס 4 ע"י הועדה.
- ג. הועדה לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאכלוס ו/או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו טופס 4 לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכ"י"ב.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

1.1 הוראות לבניית קירות תמך:

1.1.1 גובה ראש קיר תמך מקסימאלי הפונה לרחוב ו/או לשטח ציבורי, לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הסמוך ובכל מקרה לא יעלה גובהו על 4 מ'.

ע"ג ראש הקיר תותקן גדר ברזל או עץ בהתאם להוראות והתקנות הקימות בישראל. חיפוי הקיר יהיה מאבן טבעית מסותתת ומלבנית, סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות.

1.1.2 גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4 מ'. קיר תמך הגבוהה מ-4 מ' ייבנה במדורג. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים.

1.2 הוראות לבניית גדרות:

1.2.1 גדרות לאורך דרכים ובגבול שטחים ציבוריים, תבנינה מבטון בחיפוי אבן, בגובה מינימאלי של 110 ס"מ ולא יותר מ- 120 ס"מ מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. ראש הקיר יהיה בקווים אופקיים או משופעים. ניתן לבנות גדרות אלו במדרגות.

1.2.2 גדרות צדדיות ואחוריות בין בניינים תבנינה ממסד בטון בחיפוי אבן בגובה שלא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. תותר התקנת סורג ברזל או עץ על מסד זה ובלבד שגובהה של הגדר על כל מרכיביה לא יעלה על 1.50 מ' מעל גובה הקרקע הסופי הסמוך הגבוה ביותר. ראש הקיר יהיה בקווים אופקיים או משופעים. ניתן לבנות קירות אלו במדרגות.

1.3 קירות גבול:

בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית.

1.4 פיתוח מעברים ציבוריים:

כל הריצוף שיבוצע בשטחים אלה, לרבות מדרגות, יהא מאבן טבעית מרובעת מסותתת או באבנים משתלבות והכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת.

1.5 פיתוח דרכים משולבות:

כל הריצוף שיבוצע בדרכים אלו יהא מאבנים משתלבות והכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת.

1.6 מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית ע"פ דרישותיה ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת.

1.7 מתקני גז דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, מכלי הדלק וכיו"ב, ימוקמו בתחום המגרשים המיועדים למגורים בלבד. מתקנים אלו ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח ו/או בכפלי קרקע ולא יהיו גלויים לעין.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. מים:

- א. אספקת המים תהיה מהרשת העירונית. יזם התכנית יתכן ויבנה על חשבונו את התשתיות הנדרשות לאספקת המים שבתחום התכנית ומחוצה לה בתאום ובאישור של הרשות המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים יהיה הכנת תכנית למערכת אספקת המים.
- ב. לפני כל עבודות פיתוח מעל ו/או בקרבת קו המים של חברת מקורות הסמוך בתאי שטח 2130 ו 2150, יש לערוך תיאום הנדסי מול מקורות טרם הגשת בקשה להיתר בניה שיהווה תנאי להיתר בניה בתאי שטח אלו.
- באחריותו של יזם התכנית לבצע תאום הנדסי מול חברת "מקורות" ולפעול ע"פ הנחיותיה ודרישותיה ועל חשבונו.

2. ניקוז:

- 2.1 ניקוז בתחום התכנית יבוצע בהתאם לנספח ניקוז אשר יהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה. יזם התכנית יתכן ויבנה על חשבונו את התשתיות הנדרשות למערכת הניקוז שבתחום התכנית ומחוצה לה ע"פ נספח הניקוז ובתאום ובאישור של הרשות המקומית.
- 2.2 החדרת מים לקרקע:
- 2.2.1 בקרקע מחלחלת יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן ו/או מצופה בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד')
- 2.2.2 בקרקע שאינה מחלחלת או באזורים שבהם תת הקרקע מנוצל באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר את הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי.
- 2.2.3 יותר מעבר עודפי מים שלא יקלטו בחילחול, כנגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא הרחוב ו/או השצ"פ.
- 2.2.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 2.2.5 תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה הכנת תכנית שימור מי נגר וניקוז שתכלול:
- א. הנחיות לשימוש בשטחים פתוחים לקליטת עודפי מי נגר בלתי מזוהמים משטחים בנויים. כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם.
- ב. הבטחה כי השטחים הפתוחים יכלו לקלוט עודפי מי נגר עילי משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם נגר.
- ג. הסעיפים הני"ל מותנים בבדיקת קרקע המוכיחה שניתן לבצע החדרה ו/או חילחול. אם הקרקע תתברר כלא מחלחלת הנחיות אלו לא יחולו על השטח.

3. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יחובר למערכת ביוב לפי דרישות הועדה. יזם התכנית יתכנן ויבנה על חשבונו את התשתיות הנדרשות למערכות הביוב שבתחום התכנית ומחוצה לה בתאום ובאישור של הרשות המקומית.

4. חשמל ותקשורת:

- 4.1 כל התשתיות עבור מערכות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.
- 4.2 חל איסור בניה מעל לקווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס המועצה.
- 4.3 מותרת הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שישולבו בקירות הפיתוח הנופי או לחלופין משולבים בבינוי. בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.
- 4.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 4.5 קווי טלפון ותקשורת בכבלים :-
מערכת קווי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבניינים.
- 4.6 ארונות סעף ופילרים :-
כל ארונות הסעף והפילרים הנחוצים לתשתיות השונות ימוקמו בהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו ע"י חברת החשמל, בזק, כבלים וכו' לאישור משרד מהנדס המועצה וישולבו בתוך הקירות התומכים או קירות החניה.

פרק ח' – שונות :

1. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חמרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

2. שלביות ביצוע:

2.1 יהיה זה בסמכותה של הוועדה לאשר פיתוח ובניה בשלבים בתנאי שעבודות הפיתוח והתשתיות המזינות או הקשורות לאותו שלב יבוצעו במלואם טרם קבלת טופס 4.

2.2 בהיתר בנייה יקבע מהנדס הועדה מספר שלבי בניה. בסיום כל שלב תוגש למועצה לביקורת תכנית חתומה ע"י מודד מוסמך שמסומנים בה מפלסי הרצפות, מפלסי פיתוח ומיקום הקירות ביחס לגבולות המגרש וקווי הבניין וכן כל פרט רלוונטי לאותו השלב. רק לאחר שתאושר הביקורת כי הבנייה באותו שלב בוצעה בהתאם לתנאי ההיתר, יהא תוקפו של ההיתר יפה גם לשלב הבא. הביקורת כאמור תבוצע תוך 14 יום. אם לא תבוצע הביקורת תוך תקופת הזמן כאמור, יהיה רשאי המבקש להמשיך בבנייה למרות האמור לעיל.

3. הבטחת שלמות מערכות התשתית

בכפוף לאישור תקנות המתירות זאת ע"י ראש המנהל האזרחי, כתנאי לקבלת היתר בניה, יפקיד הבונה במשרדי גזברות המועצה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בסכום שיהיה להנחת דעת הועדה המקומית, להבטחת שלמותן של מערכת התשתית ו/או פגיעה בהם. הערבות תהיה בתוקף עד לקבלת טופס 4. במידה ויגרמו נזקים לתשתית כתוצאה מעבודות הבניה במגרש, המועצה תהא רשאית לחלט את הערבות לפי שיקול דעתה, הערבות תוחזר לבונה לאחר מתן טופס 4.

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן :

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

5.6.18

אדריכל גבי גרזון
רשיון-27159
מתכננים בע"מ

חתימת עורך התכנית:

חתימת היוזמים:

5/6/18
4/6/18
5/6/18
6/6/18
6/6/18
4.6.18
5/6/18

פאר אסתר ת.ז. 005208863
יבלונקה טובה ת.ז. 050598861
פאר אלמוג עינת ת.ז. 066360611
אלמוג פאר יעקב ת.ז. 052694981
יבלונקה יעקב קובי ת.ז. 040975344
יבלונקה עדילי ת.ז. 305739682
יבלונקה אהוד אודי ת.ז. 039356621

7.6.18

קובי לוי, אדריכל
מהנדס המועצה המקומית
הד-אוד

חתימת המגיש:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אדריכל גבי גרזון
רשיון-27159
מתכננים בע"מ

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה