

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מגילות

מועצת תכנון עליונה  
אזור יהודה ושומרון

ותמונה האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط  
ועדה מקומית לתכנון מקומי  
(הוקמה על פי חוק התכנון והבנייה, 1971)  
1971  
130  
118  
604/3  
11/2  
9.6.99 9/99  
מנהל האזור  
מנהל התכנון והבנייה  
מנהל המרחב  
מנהל המרחב  
מנהל המרחב  
מנהל המרחב

תכנית מפורטת

מס' 604/3

שינוי לתכנית מתאר מס' 600

שינוי לתכנית מפורטת מס' 604

שינוי לתכנית מפורטת מס' 604/1

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 604/2

קיבוץ אלמוג - מגורים ותיירות

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.

היוזם:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.  
ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה - מגילות.

מגיש התכנית:

אדר' דני בר-קמה, א.ב. תכנון בע"מ.  
רח' מנחם בגין 116 ת"א ת.ד. 25256, מיקוד 61251  
טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700

עורך התכנית:

| <u>עמ'</u> | <u>תוכן העניינים:</u>                       |
|------------|---|
| 3          | פרק א' - התכנית                             |
| 4          | פרק ב' - הגדרות                             |
| 6          | פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית   |
| 7          | פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה |
| 13         | פרק ה' - תנאים מיוחדים                      |
| 16         | חתימות והצהרת עורך התכנית                   |

תכנית מפורטת מס' 604/3  
 לקיבוץ אלמוג  
 שינוי לתכנית מתאר 600  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 604  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 604/1  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 604/2  
הוראות התכנית

פרק א': התכנית

תכנית מפורטת מס' 604/3 לקיבוץ אלמוג,  
 שינוי לתכנית מתאר 600. שינוי לתכנית מפורטת  
 מס' 604. שינוי לתכנית מפורטת מס' 604/1 ושינוי  
 לתכנית מפורטת מס' 604/2.

1. שם התכנית:

2. המקום: אדמות כפר-נבי מוסא.

גושים וחלקות פיסקלים:

|            |   |
|------------|---|
| חלק מגוש   | 6   |
| חלק ממאוקע | בלות אד' - ד' יהבן<br>BELAWAT EDH DHEIHABAN |

גושים וחלקות מוסדרים:

|           |   |
|-----------|---|
| חלק מגוש  | 4 |
| חלק מחלקה | 2 |

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן - התשריט).

4. מסמכי התכנית: א. תשריט בקני"מ 2500:1.  
 ב. הוראות התכנית 15 עמודים.  
 ג. מפה פיסקאלית ב- 10,000:1.

5. שטח התכנית: 687.0 דונם.

6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, כתובת: ת.ד. 92 ירושלים.

8. מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתישבות. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה- מגילות.

אדרי' דני בר-קמה - דרך מנחם בגין (פ"ת) 116 ת.ד. 25256  
מיקוד 61251 תל-אביב. טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700.

9. עורך התכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות של תכנית מתאר מס' 600,  
ותכנית מפורטת מס' 604, 604/1, 604/2. בכל סתירה בין  
התכניות תחולנה הוראות תכנית זו.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

קביעת יעודי קרקע, שמושים ותכליות לפי יעודים, זכויות  
ומגבלות בניה, הוראות עיצוביות ואיכותיות סביבתיות.

11. מטרת התכנית:

### פרק ב' - הגדרות

(1) התכנית:

תכנית מפורטת מס' 604/3 לקיבוץ אלמוג,  
שינוי לתכנית מתאר מס' 600. שינוי לתכנית מפורטת  
מס' 604. שינוי לתכנית מפורטת מס' 604/1 ושינוי  
לתכנית מפורטת מס' 604/2.

(2) הועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מגילות.

(3) איזור:

שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י צביעה או סימון לייעוד  
מסוים.

(4) קו בניין:

קו התוחם את השטח לבנייה במגרש, שמעבר לו לא יבלוט  
שום חלק של הבניין.

(5) גובה קומה:

מרחק אנכי בין מיפלאס ריצפה למיפלאס ריצפה שמעליה,  
במידות בין 2.5 מ' ל- 3.2 מ', אלא אם כן צויין בפרוש  
אחרת.

(6) גובה מירבי לבניה:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין  
אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים  
יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד  
הגובה מנקודות על גבי המעקה, לא כולל מיסתור לדוודים  
וקולטים.

(7) שטח מותר לבניה:

השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את  
כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי  
מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל  
חלק אחר.

(8) קו דרך:

קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.

(9) זכות מעבר לתשתיות:

התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש  
הפרטי במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו  
תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה בקווי התשתית ללא  
הפרעה.

(10) מתחם בינוי:

שטח בתחום התכנית בעל הגיון תכנוני כולל ואשר לכל  
תחומו יוכנו תכנית בינוי ותשתיות באישור הועדה לפני מתן  
היתרי בניה, סדר שלבי הבינוי ייקבע ע"י הועדה.

- 11) תכנית בינוי ופיתוח:  
תכנית בקני"מ 1: 500 על בסיס מדידה מצבית.  
כוללת קביעה ברורה של הבניה והפיתוח.  
מוגשת ע"י מגיש התכנית לאישור הועדה כתנאי לאישור היתר  
בניה.
- 12) חזית קדמית:  
חזית המגרש לדרך או לשביל.
- 13) חזית צדדית:  
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
- 14) חזית אחורית:  
חזית נגדית לקדמית.
- 15) מסד:  
בסיס הבנין מגובה פני הקרקע המתוכננת ועד פני רצפת  
קומת הכניסה של הבניין.
- 16) בנייה בקיר משותף:  
בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין  
המגרשים.
- 17) מרתף:  
קומה עד גובה 2.50 מ'. מפלס תקרת המרתף אינו עולה על  
1.0 מ' ממפלס קרקע סופי. לא נכנס למנין קומות.
- 18) מפת מדידה להיתר:  
מפה תקנית, בקני"מ 1: 250 עם סימון קוי רוס כל 25 ס"מ,  
ועם פרטי התכסית באזור המדוד (בלי מידות למיקום  
העצים), לרבות קוים תת-קרקעיים, עם תרשים סביבה  
ופרטי המגרש, ערוכה וקשורה לרשת ישראל, וחתומה ע"י  
מודד מוסמך.
- 19) המהנדס:  
מהנדס הועדה או מיופה כוחו.
- 20) רוחב המגרש:  
רוחב מגרש בחזית ראשית/ קדמית הפונה לרחוב.
- 21) מפלס כניסה:  
מפלס הכניסה העקרי לבנין, ולא עולה על 1 מ' מפני גובה  
הכביש הסמוך.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

| תכנית מוצעת |           | מצב קיים  | יעוד האזור                  |
|-------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| שטח באחוזים | שטח בדונם | שטח בדונם |                             |
| 9.81        | 67.4      | 0.42      | אזור מגורים א'              |
| 13.45       | 92.43     | ----      | אזור מגורים א' – 1          |
| 1.97        | 13.50     | ----      | שטח מבני ציבור              |
| 6.14        | 42.2      | 8.35      | שטח פרטי פתוח               |
| 23.58       | 162       |           | שטח ציבורי פתוח             |
| 9.93        | 68.20     | 0.20      | אזור תיירות ונופש           |
| 4.18        | 28.69     |           | אזור מתקנים הנדסיים ותשתיות |
| 2.47        | 17        |           | דרך משולבת                  |
| 0.19        | 1.3       | 1.62      | שביל, דרך שרות              |
| 4.09        | 28.10     | 28.48     | דרך קיימת                   |
| 8.0         | 55.0      |           | דרך מוצעת                   |
| 16.19       | 111.18    | 643.88    | אזור חקלאי                  |
|             |           | 0.79      | אזור בתי ילדים              |
|             |           | 0.40      | אזור מבני משק               |
|             |           | 3.24      | אזור שרותים ואחסנה          |
| 100         | 687.0     | 687.0     | סה"כ                        |

## פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי:

- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים א':

- אזור זה מיועד לבניית מגורים בקיבוץ.
- מסומן בתשריט בצבע צהוב.
  - גובה המבנים
  - מספר קומות מותר
  - אחוזי בניה
  - קו בנין למגרש
  - מרחקים בין מבנים
- עד 9 מטר מעל מפלס הכניסה. (מפלס כניסה =  $\pm 0.00$ ).  
 - עד שתי קומות.  
 - עד 50% משטח המגרש.  
 4 מטר.  
 4 מטר בין מבנים חד קומתיים.  
 6 מטר בין מבנים דו קומתיים.

התרי בניה באזור מגורים א' ינתנו על סמך תכנית בינוי ופיתוח. תכנית הבינוי והפיתוח תהא למתחם תכנוני אשר גודלו יקבע על פי ההגיון התכנוני לאזור המבוקש, ועל פי דרישת מהנדס הועדה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: התווית דרכים, העמדת המבנים כולל חתכים וחזיתות עקרוניים של המבנים. כולל גבהים ופרטי פיתוח.

- חלוקה למגרשים תבוצע על בסיס תכנית זו ותכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה.
- תותר חלוקת מבנה ליחידות דיור עם קו בנין אפס.
- גודל יחידת מגורים יוכל להגיע עד ל- 250 מ"ר.

### 3. אזור מגורים א - 1

מסומן בתשריט בצבע כתום מיועד ל- 190 מבנים חד משפחתיים צמודי קרקע.

- 3.1 אזור זה מתולק למגרשים עפ"י המסומן בתשריט, במספרים 1-190 (שטח המגרשים ימדד במדוייק במדידה אנליטית). ויותר בו השימושים הבאים:  
מגורים, משרדים לבעלי מקצוע או אמנים, משפחתונים, ובתנאי שזה חלק מבית המגורים.
- 3.2 גודל המגרשים באזור זה כ- 500 מ"ר, מגרש מינימאלי יהיה 450 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה לא יותר מ- 250 מ"ר. (כולל מרתף).
- 3.3 התכסית לא תעלה על 175 מ"ר (לא כולל חניה מקורה).

- 3.4 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 1.00 מ' מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 3.5 גובה מירבי לבניה- שתי קומות (9 מ') (גם לרעפים וגם לשטוח).
- 3.6 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור.  
קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע.  
מקסימום שטח המרתף 50 מ"ר.  
הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.  
כפתרון אוורור – יותרו חצרות אנגליות בקו בניין.
- 3.7 גגות - הגגות יהיו או שטוחים או רעפי חרס בשיפוע 45%.  
ישנה אפשרות לשלב כפות וקמרונות.  
הרעפים יהיו בצבע טרה קוטה עשויים חרס או בטון.  
ארגזי הרוח יהיו על פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב, שיצורף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.
- 3.8 חניה - יש להקצות בתחום המגרש, שטח לשני מקומות חנייה.  
אפשר לקרות את החניה בסככה בגודל של עד 25 מ"ר.  
שטח זה לא יכלל במניין אחוזי הבניה.  
לכל מתחם יבחר דגם סככה אחיד. דגם זה יאושר ע"י הועדה.  
החניה בתחום המגרש תהא בצמידות לכל זוג מגרשים באופן שיקבע בתכנית הפיתוח. חניה אפשרית על קו 0 לכוון החזית הקדמית.
- 3.9 מתקנים על הגג :  
כל מיכל מים על הגג, או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית,  
גובה מירבי למתקנים על הגג – 1.5 מ' מעל גובה 9 מטר המותר.  
קולטי שמש :  
הצבת דודי השמש תחייב מסתור מבונה או הסתרה במערך הגג.  
"מראות" הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.  
משושות (אנטנות) – אנטנות לטלוויזיה ורדיו ומכשירים נוספים תהינה מרכזיות.
- 3.10 חומרי גימור :  
א. במסד הבנין עד גובה 90 ס"מ מפני קרקע מתוכננת – תותר בניה מאבן, טיח, או בטון חזות.  
ב. בשאר חלקי הקיר – אבן, טיח חלק, טיח מגורד, בטון חזות.  
ג. קירות תומכים וגדרות יהיו עשויים אבן אחידה בכל אשכול מגורים.  
ד. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על פי רצון הדייר.  
ה. שילוט – שילוט המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד לפי מפרט שיוצא על ידי החברה המפתחת ובאישור הועדה המקומית.



## 3.11 משרדים לבעלי מקצוע:

בתחום הבית יהיה מותר להקצות שטח שגודלו אינו עולה על 30 מ"ר ליחיד. (בתוך שטח מותר לבניה) כולל לבעל מקצוע ובלבד שבעל המקצוע הוא הדייר הגר בבית. הפעילות המותרת תהיה בתחום הפעילויות של בעלי המקצוע החופשיים או אמנים. לא תתאפשר פעילות המייצרת נזק כלשהו לדיירים השכנים בפרט, או לסביבה בכלל. בכל מקרה תהיה פעילות זו מחוייבת אישור של הועדה ורשיון עסק. הועדה תהא רשאית לבקש אישורים על פי שיקול דעתה לפעילות המוצעת בתחום איכות הסביבה והרשויות הממונות על הבטיחות: מכבי אש, משטרה, משרד העבודה.

3.12 לוח אזורים זכויות והוראות בניה (מגורים א-1).  
(זכויות בניה כתובות במ"ר ומתייחסת לבית מגורים אחד)

| קווי בנין | גובה בנין (מ') | מס' קומות      | שטח מותר לבניה במ"ר | תכנית ברוטו לא כוללת חניה | שטח מגרש מינימאלי (מ"ר) | יעוד האיזור |      |    |       |
|-----------|----------------|----------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|-------------|------|----|-------|
|           |                |                |                     |                           |                         |             | קדמי | צד | אחורי |
|           | 9 מ'           | 2 קומות + מרתף | 250                 | 175 מ"ר                   | 450 מ"ר<br>1 יחיד למגרש | מגורים א-1  | 5    | 3  | 6     |

- (א) חניה בגודל של 25 מ"ר על קו בנין קידמי 0, וצידי 0.  
 (ב) מגרש פינתי יוגדר כבעל שני קווי בנין קדמי ושני קווי בנין צדדי.  
 (ג) תותר הקלה בקווי בנין עד 5% באישור הועדה.  
 (ד) תותר הצבת מחסנים עד 9 מ"ר או כחלק מהבית או מחומרים קלים בגבול מגרש אחורי. שטח המחסן יהיה כחלק משטח מותר לבניה.

**4. שטח למבני ציבור:**

בשטח המסומן כשטח למבני ציבור מסומן בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה, יותרו השימושים המותרים בחוק התכנון והבניה 1965 למבני ציבור וקהילה.

4.1 שטח המגרש: 13.60 דונם.

4.2 גובה מרבי לבניה לא יעלה על שתי קומות או 10 מ' בכל נקודה ונקודה מפני קרקע סופית. (למעט מתקנים טכנים שיהיו מוסתרים).

4.3 חומרי הגימור המותרים ראה סעיף 3.12.

4.4 תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. תכנית הבינוי תכלול פיתרון ארכיטקטוני מקיף. לא יינתן רשיון בניה לבנין בודד ללא תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תראה סידורים לנכים.

**4.5 לוח אזורים זכויות והוראות בניה - מבני ציבור:**

| גובה בניין (מ') | גובה בניין מספר קומות | שטח מותר לבניה ברוטו במ"ר כולל ממ"ד לא כולל חניה | יעוד האיזור |
|-----------------|-----------------------|--|-------------|
| 10 מ'           | עד 2 קומות + מרתף     | 2,700 מ"ר  | מבני ציבור  |

\* באזור מבני ציבור תותר העמדת מתקנים טכניים על הגג עד גובה של 3.5 מ' מעל מישור הגג. אל מתקנים אלה תהיה התייחסות אדריכלית כאל שאר חלקי וחזיתות המבנה.

\* קוי בנין לכוון מגרשי מגורים לא פחות מ- 5 מ'.

\* קוי בנין בשאר הכוונים האחרים יקבעו על ידי תכנית בינוי.

\* גובה קומה עד 6 מ'.

2. **איזור תיירות ונופש:** (כמסומן בתשריט בצהוב מותחם בחום) מותר השימוש לאמצעי אכסון ושרותי נופש ותיירות מן הסוגים המפורטים להלן וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות והוראות תמ"א 12 למתחמים כפריים: כפר נופש, בית מלון, מסחר ושרותים אישיים, מרכזי הדרכה, אירועים, מבני ציבור, מתקני ספורט ונופש, דרכים וחניות. הבנייה באיזור תהיה עד שלוש קומות ותשתלב בסביבה הטבעית הקיימת. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח המאושרת על ידי הועדה.

### 1.1. טבלת זכויות בניה: איזור תיירות ונופש

| הערות  | מרווחים מינימלים                                 | גובה מרבי ביחס לקרקע סופית | תכסית ב- % משטח המגרש | שטח מותר לבניה ב- % משטח המגרש (סה"כ קומות) | יעוד האזור   |
|--|--|----------------------------|-----------------------|---|--------------|
| שטח הקרקע להתייחסות הינו כל שטח האזור. למבנים מיוחדים כגון אולם ספורט בריכה מקורה, אולם כנסים וכיו"ב ניתן יהיה להרשות תוספת גובה באישור הו. המקומית. | בין מבנים שכנים 4 מ' בין מבנה לגבול האזור 5 מטר. | 12 מ'                      | 25%                   | 35%   | תיירות ונופש |

#### הערות:

(א) במקרה של גג משופע תורשה תוספת גובה של 15% ביחס לנקוב בטבלה.

(ב) מבני גג עבור: מעליות, חדרי מדרגות, אלמנטים אדריכליים ומסתורים למתקני אנרגיה יוכלו להגיע עד לגובה 15 מ' בתנאי שלא יעברו 15% משטח הגג.

(ג) פתיחת חלונות בקיר צדדי, תותר רק אם המרחק בין המבנים הסמוכים יהיה 6 מטר ומעלה.

(ד) גובה קומות ציבוריות משותפות עד 6 מ'.

### 2. שטח ציבורי פתוח

2.1. בשטחים המסומנים בתכנית כשטח ציבורי פתוח, מסומן בתשריט בצבע ירוק, יותרו השימושים הבאים בלבד:

- א. גנים ציבוריים.
- ב. אזורי מעבר להולכי רגל וחניות.
- ג. העברת תשתיות.
- ד. אזורי משחק לילדים.
- ה. מתקני ספורט – ומבני שרות הנלווים להם, שיהוו עד 10% משטח המגרש.
- ו. הצגת דברי אמנות ואומנות סביבתית.

2.2. בשטחים אלה ישמרו המבטים לכוון דרום ותנטע צמחית האזור.

2.3. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וכן יותר גידור השטח.

2.4. תותר בניית מאגר מים או כל מתקן הנדסי אחר לישוב כולו.

### 3. שטח פרטי פתוח:

- מסומן בתשריט בצבע ירוק מ ותחם בירוק כהה, ייעודו של שטח זה הינו:
- שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - מגרשי משחקים וספורט.
  - משטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  - מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.
  - מקלטים באישור הועדה המקומית.
  - יותר להקים על מגרשים אלה גשרונים, מעבירי מים, קירות תומכים, גדרות, מתקני תאורת גן וגדר, ריהוט רחוב, גן קבוע וארעי, הכל לפי אישור הועדה.

### 4. כבישים, דרכים, משולבות וחניות ציבוריות:

- כמסומן במפה בחום או באדום, או ירוק עם פסים אדומים.
- מיועדות לתנועת כלי רכב, חניות, מדרכות ומעבר תשתיות.

הגדרה: דרך ראשית היא דרך לתנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל שסומנה בתשריט ונקבעו לה קו בנין ורוחב דרך של 12 מ' לפחות.

דרך משנית היא כל דרך אחרת.

1. דרכים ראשיות יבוצעו לפי סטנדרטים מקובלים כמפורט במדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים" (משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה) והן יבוצעו בכפוף לאישורי תכנון ספיציפיים של הועדה המקומית וכמסומן בתב"ע זו.

2. דרכים משניות, שביל, דרך שרות, דרכים שבתחום האזורים יעוצבו בתכנית בינוי על ידי מהנדס מתאים. דרכים אלה יבוצעו באורח גמיש וברמת בטיחות ראויים.

3. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חנייה 1983 על עדכונים. עם הגשת התרי בניה יוגש נספח חנייה כולל טבלת איזון בהתאם לסוגי השימושים וערובם בשעות השונות. מקומות החנייה יבוצעו בתחום המגרש על פי תכנית בינוי.

### 5. אזור חקלאי

על פי תכנית מתאר R.J.5.

### 6. אזור מתקן הנדסי ותשתיות

שטח זה ישמש להקמת מתקן הנדסי. סוג המתקנים המותרים: חשמל, מים, ביוב, תקשורת.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים

### סידורים לנכים:

בכל מבני הציבור, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסדורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על כל תיקוניהם.

### מוסדות ציבור ושצ"פ:

היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.  
מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו עפ"י קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

### 11. הנחיות אקלימיות:

1. יש לעשות הכל על מנת להצל על מבנים הן בעזרת מבנים אחרים והן בעזרת צמחים ופרגולות.
2. בתכנון רחבות ושטחים פתוחים יש להשתמש בחומרים בהירים. יש להמנע מאספלט באזורים בהם מתקיימת תנועה רגלית.
3. יש להימנע ממעברים צרים בין בניינים על מנת למנוע מטרדי רוח.
4. במקרה של יצירת חצרות פנימיות יש לדאוג לאפשרות האוורור בהן.
5. בתכנון הקירות יש לעמוד בתקנים לגבי אזור ד' יש להרבות במאסה טרמית ויש לשאוף להקטנת הפתחים במבנה.
6. גווני הביינינים חייבים להיות בהירים על מנת למנוע התחממות יתר. ציפוי הבנין יהיה מחומר אשר תופס יחסית מ עט אבק וזאת על מנת להשאיר את המעטפת בהירה.
7. עדיפות רבה לגגות שטוחים. יש לשאוף לבידוד גג מעל התקן המחייב.

### 12. חברת חשמל ואזור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

#### 1. חברת החשמל:

- 1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
בתוך אזור מיושב, חובה שיהיו בתוך מבנה סגור.
  - 1.2 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 תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.
  2. קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
  3. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- בקרבת קוי חשמל עיליים קיימים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך             | 2 מ'   |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו       | 5 מ'   |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |

4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

### פיתוח נוף, נטיעות וקירות גבול:

על פי ההגדרות וההתניות המופיעות בתכנית זו. לכל תכנית בינוי שתוגש, יש לצרף נספח "הוראות לתכנון נוף".

### מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. דרך היקפית + גדר רשת.
- ב. תאורת בטחון היקפית.
- (מחסן תחמושת ונשק, סככה לאמבולנס וכבאית קיימים באלמוג).

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/ איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

### תעודת גמר 3.

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב מהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

**א.ב. תכנון**  
מנחם בנין (פ"ח) 116 ת"א  
ת.ד. 25256 מיקוד 61251

חתימת היזם:

מיטעז אורית  
"מגילת"  
יזם

קבוץ אלמוג

אמי: 3.2.05

חתימת המגיש:

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

א.ב. תכנון  
חתימה

א.ב. תכנון  
תפקיד

7.2.05  
תאריך

א.ב. תכנון  
דרך פתח תקווה 116, ת"א  
ת.ד. 25256 מיקוד 61251

מתן תוקף

הפקדה