

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0931253

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד 3 בנחלה 29-עמקה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**אישור תכנית מס' 201-0931253**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 14/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה 29 במושב עמקה.  
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-3 יח"ד (בשני מבנים) בשטח 535 מ"ר עפ"י ג/15820 ל-3 יח"ד בשלושה מבנים ויח"ד קטנה בגודל 55 מ"ר הנכללת בסך הזכויות, בשטח כולל של 775 מ"ר (עיקרי).  
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית מיום 18/03/2010.

התכנית מסדירה את קווי הבניין בנחלה בהתאם למצב הקיים.  
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה.  
מגורים בישוב: על פי תמ"א 1/35 מותרות ביישוב 300 יח"ד ולפי תמ"מ 9/2 מותרות 350 יח"ד. על פי תכניות מאושרות נוצלו רק כ-280 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד 3 בנחלה 29-עמקה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
201-0931253

שטח התכנית  
13.024 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
	קואורדינאטה X	215850
	קואורדינאטה Y	764600

1.5.2 תיאור מקום נחלה 29 דרום מושב עמקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עמקה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום היישוב עמקה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18686	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מתקנים פטר- וולטאי ם	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
28/04/2010		2758	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15820 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15820
12/10/1988		78	3585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5567
04/08/2002		3498	5099		החלפה	ג/ 11043



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מנשה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מנשה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 46 11/01/2021	יואב מנשה	10/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חגית משה (1)			עמקה		29	054-4556896		Eyalm28@g mail.com
	פרטי	משה משה (1)			עמקה			054-4556896		Eyalm28@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עמקה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מנשה		ים תכנון	עמקה	עמקה	1	054-9217545		yamtihnun@ gmail.com
	מודד	ג'ודת דאהר	838	דאהר ג'דת	ירכא	(1)		053-7761134		eng@g- deher.com

(1) כתובת : ירכא.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה למגורים ופלי"ח בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", ותוספת שימושים בייעוד "קרקע חקלאית" בנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למגורים ותוספת יח"ד שלישית בנחלה.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה לפלי"ח בנחלה.
3. תוספת שימושים לקרקע חקלאית בנחלה.
4. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	29A
קרקע חקלאית	29B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	29A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	29B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	29A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,274.19	71.21
מגורים בישוב כפרי	3,749.82	28.79
סה"כ	13,024.01	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,750.81	28.80
קרקע חקלאית	9,273.2	71.20
סה"כ	13,024.02	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים. בנוסף יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. בריכת שחיה.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>3. מחסן דירתי.</p> <p>4. חנייה.</p> <p>ב. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים: תותר קבוצת השימושים החקלאיים. (חלקם לבנייה לצורך גידול בעלי חיים). גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל: אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>ג. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. כגון: מכוורת ורדיית דבש, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נלווים להם הצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>3. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי.</p> <p>4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ל-לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ד. קבוצה מס' 3- שימושים תומכי חקלאות פעילים:</p> <p>1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום(ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות.</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו'.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתישב כגון: גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד, מזכרות וכו', עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכו'.</p> <p>-לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בריכת שחייה: -בריכה מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכנית. -בריכה לא מקורה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין כמפורט בטבלה 5, במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. -מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. -יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. -שטחה של בריכת השחייה הלא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. -היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. -שטח המים בבריכה מקורה או לא מקורה לא יעלה על 75 מ"ר לכל יח"ד. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. -שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. -בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>-שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. -תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. - ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. -הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. -גובה החניה ברטו ושטח חניה ליח"ד רגילה וליח"ד קטנה כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.</p>
ד	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש השני יישאר אף הוא ביעוד מגורים ביישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה ח' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ה	<p><b>היקף אחסון</b></p>

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<p>-תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. -הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>	
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים. -עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה, בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים וכו' (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים). -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, חממות, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי וכו'. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש החקלאי. -מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'. -דרכי גישה, חניון וגינון. -מתקנים לייצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1(פרק מתקנים פוטו וולטאיים סעיף 5) על עדכונה ועל שינויה. בשטח החקלאי יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 2	8.5			(2) 200	(1)	(1)	(1)	(1) 200		שימושים חקלאיים	29A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	(10) 2	(9) 8.5	(8) 4	(7) 65	955	(1)	(1)	(6) 180	(5) 775	3749.82		29A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	(13) 2	(9) 8.5	(12) 5	10					(11) 160		שת"ח	29A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	2	(9) 8.5		10					(14) 140		שמ"ח	29A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(16) 13		75					(15) 75	9274.2		29B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשת"ח ו/או שמ"ח לשימושים חקלאיים ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".
- בכל יחידת דיור, בכל שטח התכנית, ניתן להמיר שטח לשימוש משרדים למקצועות חופשיים עד סך 30 מ"ר שטח עיקרי.
- ברכיכה לא מקורה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או קדמי.
- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו קדמי 0 מ' ו/או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה.
- המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ' או בפנינת האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. -במחסן נפרד מבית מגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 3.5 מ'.
- גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לג/21904.
- קו בניין קדמי יהיה 5 מ' וקווי הבניין הצדדיים (הגובלים בשכן) 3 מ' למעט קו בניין עפ"י התשריט לבנייה קיימת (המופיעה בתשריט) ערב אישור התכנית בלבד. כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין

הקבועים בהוראות התכנית.

ח. יתאפשר פיצול עתידי נוסף של מגרש מגורים מיתרת שטחי המגורים בנחלה. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:

- גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.

- שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 240 מ"ר - שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 60 מ"ר

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

- אחוזי בניה כוללים: 60% אך לא פחות מ- 160 מ"ר.

- תכסית קרקע: 45%.

- מספר יחידות דיור: 1.

- מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 2.

- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8.5 מ'.

- קו בנין צידי-ימני, צידי-שמאלי, אחורי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'.

- זכויות הבנייה למגרש המפוצל יהיו מתוך זכויות המגורים בנחלה ולא בנוסף.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(2) תותר בנייה של 200 מ"ר עבור קבוצת השימושים החקלאיים. (מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים). גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל: אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. וגידול ואחזקת בעלי חיים. בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלה על 70% משטח הקרקע..

(3) תותר קומת גלריה.

(4) לפי תשריט.

(5) זכויות הבניה מורכבות מ 3 יח"ד. בכל יח"ד 240 מ"ר שטח עיקרי, ניתן להעביר שטחים עיקריים מיח"ד רגילה על חשבון יח"ד רגילה אחרת בשטח של עד 80 מ"ר. תותר יח"ד קטנה אחת נוספת בשטח

עד 55 מ"ר (הנכללת בסך הזכויות) הצמודה ליח"ד בתחום חלקת המגורים בנחלה. בנוסף לכל יח"ד תותר בריכת שחייה בשטח עד 75 מ"ר. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (על חשבון זכויות למגורים, שטח מקסי 30 מ"ר).

(6) זכויות הבנייה מורכבות מ 3 יח"ד. לכל יח"ד סך של 60 מ"ר שטחי שרות (חניה מקורה ל 2 כלי רכב כ-30 מ"ר, מחסן כ-10 מ"ר, ממ"ד כ-14 מ"ר, 6 מ"ר נותרים יותרו לשימושים אחרים או לשימושים המפורטים לשירות, בנוסף תותר העברת שטח שירות משימוש שירות אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).

(7) השטח המצוין לתכסית מתייחס לבניה לצורכי המגורים. בהתאם להוראות תכנית זו, תותר תכסית נוספת עבור חדרי אירוח ומבני משק חקלאיים 65-70% לכלל השימושים יחד ובכל מקרה לא יותר מזכויות הבניה.

(8) סה"כ 3 יח"ד ועוד 1 יח"ד קטנה צמודה לאחת משלושת יחידות הדיור הרגילות ושאינה ניתנת לפיצול מהמגרש. שטח יח"ד קטנה יהיה 55 מ"ר.

(9) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.

(10) בנוסף תותר עליית גג.

(11) זכויות עבור קבוצת שימוש שת"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין שימוש תעסוקה לתיירות (בין שמי"ח ל- שת"ח) וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. זכויות הבנייה יותרו ב 20-55 מ"ר נטו לחדר אירוח

(12) תיתכן גמישות במס' יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח. (ערך יח"א).

(13) תותר קומת גלריה לפי תקנות משרד התיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

(14) זכויות עבור קבוצת שימוש שמ"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין השימושים תיירות לתעסוקה ולהיפך (בין שת"ח ל-שמ"ח) וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: (ערך יחושב באחוזים) מתוכם 5,500 מ"ר למבנים חקלאיים והיתר לבתי צמיחה (על פי תכנית ג/15820).

(16) הועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים שגובהם עולה על הגובה המצוין בגלל סוג הפעילות בהם (מיכלי תערובת, וכו').




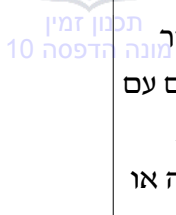


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים .  בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - כל הצנרת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה ) תהיה מוסתרת.  -קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים או בשילוב של שניהם.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.-.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אנטנות וצלחות לוויין יותקנו במקום מוצנע.</p> <p>- לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).  לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.  לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.  הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ופתרון תנועה. כמו כן, יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל</p>	<p><b>6.3</b></p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פי תנאי ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה בשטחי המגורים הנו אישור תכנית בינוי/פיתוח לכל שטח המגורים בנחלה שיראה את ניצול כל זכויות הבניה לרבות דרכי הגישה הפנימיים ופתרונות החניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 51072/0 " עמקה (מערב)" י"פ : 7245 עמ" 5046 מיום : 07/04/2016 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות חפירת בדיקה העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף. - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד. - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה. - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ). 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו. 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו. - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך. - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה. - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון. - 1 מ' י. ארון רשת. - 3 מ' יא. שנאי על עמוד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על</p>

<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>-ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. - תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. -טיפול במי נגר עיליים. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. תכנון שטחים חקלאיים. בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור/להעתקה או לעקירה: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומנו בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה שורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	



<b>6.11</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
א. תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד' וכל דרישת מהנדס הועדה.	

<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.13</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה, יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, כל זאת בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר. - בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים: -מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. -תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים, קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. -תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגוניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים. פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה. -בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו. -בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. -בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי. -ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.</p>	



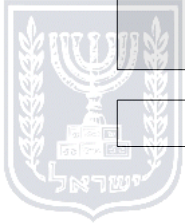
<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.	

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10