

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0646224

רויה מגרשים 73 72 איחוד וחלוקה ג/25338



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/06/2021



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- א) במקום קיימים שני מגרשים בשתי בעלויות. התכנית מציעה לחלק את 2 המגרשים ל 4 מגרשים במטרה לאפשר בנייה נוספת.
- ב) כמו כן התכנית מציעה דרך גישה ל שני המגרשים הרחוקים מדרך הגישה הקיימת.
- ג) התכנית קובעת זכויות הבנייה
- ד) הוספת 2 יח"ד לישוב רוויה הכולל 160 יח"ד מאושרות
- ה) מסמכי התכנית ייכללו תשריטים, הוראות ונספח לפי סעיף 8.1 לתמ"א 35/1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רוייה מגרשים 73 72 איחוד וחלוקה ג/25338

ומספר התכנית

מספר התכנית 202-0646224

3.940 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

244925 קואורדינאטה X

706350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב רוייה אין שמות לרחובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: רוייה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20907	מוסדר	חלק		8, 22

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 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחול על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחול על תכנית זו	כפיפות	תממ/ 9 /2
09/11/1999		4819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 150



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דביר בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דביר בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח לפי סעיף 8.1.3 לתמ"א 1/35	11: 57 20/11/2018	דביר בן עמי	20/11/2018	1		מנחה	תנאים לאישור תוכנית בינוי
לא	נספח בינוי	12: 06 11/06/2020	דביר בן עמי	11/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת שטחים חתומה על ידי הבעלים	11: 28 31/01/2019	דביר בן עמי	31/01/2019	1	1: 250	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	10: 51 11/06/2020	דביר בן עמי	11/06/2020	1	1: 250	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

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית עמק המעינות ועדה מקומית עמק המעיינות	5002230 86	ועדה מקומית עמק המעינות	בית שאן	(1)		04-6065859	04-6581817	handasa@maianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק המעינות ד.ג. עמק בית שאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית ועדה מקומית עמק המעינות	5002230 86	ועדה מקומית עמק המעינות	בית שאן	(1)		04-6065859	04-6581817	handasa@maianot.co.il

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק המעינות ד.ג. עמק בית שאן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	רמ"י רמ"י			נוף הגליל	חרמון (1)	2			shlomitb@land.gov.il
חוכר	אגודה מושב רויה	רויה אגודה מושב רויה		ועד מושב רויה	רויה	(2)		050-6845395		yosida12@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מועצה אזורית עמק המעיינות	עמק המעיינות מועצה אזורית עמק המעיינות			נוה איתן	(3)		04-6065859		handasa@maianot.c o.il

(1) כתובת: מלון פלאזה רחוב חרמון 2.

(2) כתובת: מושב רוייה.

(3) כתובת: מועצה אזורית עמק המעיינות ד.נ. עמק בית שאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דביר בן עמי	17616	דביר אדריכלות	רשפים	רשפים (1)		04-6065357		dvirami@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	איהב זועבי	755		יפיע	(2)		04-6568886	04-6015777	ehab_zoabi@ bezeqint.net

(1) כתובת: תאי דואר בקיבוץ רשפים.

(2) כתובת: יפיע כביש ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

איחוד וחלוקה שני מגרשים לארבעה מגרשים ותוספת יח"ד ברוויה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- 1) איחוד וחלוקה שני מגרשים ל-4 מגרשים
- 2) תוספת 2 יח"ד לישוב רוויה הכולל 160 יח"ד בתכנית המאושרת.
- 3) הארכת דרך
- 4) שינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ
- 5) קביעת הוראות וזכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60 - 63
שטח ציבורי פתוח	670
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	831, 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	820
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	831, 830
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	60 - 63
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	670

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

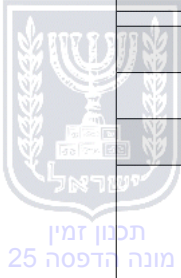
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	767.94	19.49
מגורים ב'	3,172.72	80.51
סה"כ	3,940.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	767.94	19.49
דרך מוצעת	162.13	4.11
מגורים ב'	2,884.74	73.20
שטח ציבורי פתוח	125.86	3.19
סה"כ	3,940.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	, תותר בניית בית מגורים אחד מבנה עזר וחניה מקורה וגדרות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בניית בית מגורים אחד ומבנה עזר וחנייה מקורה בקו אפס בהסכמת שכן. ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש גימור הגדר יותאם לסביבתו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח ציבורי פתוח לא תותר בנייה במקום קיים מקלט לא תותר כל תוספת חיצונית למקלט. ויותר בו המקלט הקיים ושימושים לגן משחקים וגינון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים, כולל שדרות, מדרכות, חנויות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כול בנייה בתחום הדרך וכול אלמנט שיגרום להצרת הדרך או יפחית מהנגישות שלה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, מדרכות ותאורה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך ותשתיות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	350	10	0	25	315	500	63 - 60	מגורים ב'
3	0	0	0	1	70	62	0	8	0	125	מקלט	שטח ציבורי פתוח

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:

- (א) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- (ב) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (ג) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע יותר קו בניין אפס צידי או אחורי בהסכמת השכן הגובל בכפוף לאישור הוועדה המקומית
- (ד) לפי התשריט המסומן במצב מוצע. יותר קו בניין אפס צידי או אחורי בהסכמת השכן הגובל, בכפוף לאישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה "מצב מוצע".

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר חנייה מקורה ושטחה ייחשב כחלק משטח השירות המותר. בניית חניה בקו אפס תהייה בהסכמת השכן</p>
6.3	<p>חשמל</p> <p>. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.4</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכו') החל מ 1/1/2008 אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> <p>6.6</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p> <p>6.7</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p> <p>6.8</p> <p>1) היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח המגרש.</p> <p>2) לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החנייה לבתים, מסעות לרכב,</p>	

6.8	פיתוח תשתית
	מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב. 3) הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.
6.9	פיתוח תשתית
	קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת חשמל ייעשה ע"פ דין וע"פ תקנון התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.
6.10	קולטי שמש על הגג
	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.11	רישום שטחים ציבוריים
	בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.12	שרותי כבאות
	כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הועדה תכנית מדידה לכל שלב בנוי ערוכה על ידי מהנדס מוסמך. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע וכדומה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רוצונה של הועדה. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה תנאי למתן היתר בנייה ביצוע פתרונות הקצה לביוב של הישוב.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתאי שטח: 830 831 (דרך מוצעת), ותא שטח מספר 670 שהינו שטח ציבורי פתוח ובתוכו מקלט יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.
6.16	הנחיות מיוחדות
	מיכלי גז יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים מתקן כביסה יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



רויה - היקף יחידות דיור קיים ומוצע.

על פי ג/ב/מ 150 התכנית מאפשרת להכיל בתחום מושב רויה:

160 יח"ד מקסימום.

שהם 60 במגרשים חקלאיים.

8 מגרשים ליח"ד אחת

46 מגרשים ליח"ד אחת או 2 קרוונים.



א) תכנית זו מוסיפה 2 מגרשים בלבד. כיוון שהחנייה הינה בתחום המגרש ודרך פנימית משרתת את המגרשים החדשים יוצא שהם לא מכבידים על תנועת הרכב והחנייה בשום צורה ואופן.

ב) מבחינת תוספת תשתיות – הביוב והמים והתקשורת כבר נמצאים במקום והם משרתים את חלקות 72 73 שני המגרשים הנוספים מצויים בתחום המגרשים הקיימים ולכן חיבור התשתיות הינו קצר ומהיר.

ג) בנוגע למבני ציבור הרי ששני מגרשים הינם גורם זניח. וכיוון שהישוב דליל מבחינת אוכלוסין תוספת של שתי משפחות הינה מבורכת.



עמי דביר | נייד < 054-7860357
טלפקס. 04-6065357 | dvirami@gmail.com
קיבוץ רשפים | ד.ג. עמק המעינות | 1090500

