

הוועדה על הפקדת תכנית מס' 11463/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4834
 24.12.98

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי
 תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית נוף הגליל
 תכנית מפורטת מס' ג/ 11463
 שנוי ייעוד שטח ציבורי פתוח למגורים.
 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת - רומאנה.



1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11463 שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים "א".
 שנוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת - רומאנה.
 בגוש 17476 חלק 10.

10. משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 11463/1
 מועצה אזורית נוף הגליל
 18.10.99
 יו"ר הוועדה המחוזית

2. המקום : כפר רומאנה - גוש 17476 חלק מחלקה
 3. יחם התכנית : מחמד חוסיין אסעיד - כפר רומאנה.
 4. בעל הקרקע : מחמד חוסיין אסעיד - כפר רומאנה.
 5. מסמכי התכנית : א- תשריט בק.מ. 1/1250
 ב- הוראות התכנית 4 דפים.
 ג- מפה מצבית של מודד מוסמך.
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז הצפון
 הפקדת תכנית מס' 11463/1
 מועצה אזורית נוף הגליל
 21.7.99
 יו"ר הוועדה המחוזית

6. שטח התכנית : 0.518 דונם.
 7. מספר הדירות בתכנית : 6 יחיד במגרש בשלוש קומות (שתי יחיד בקומה עם קיר משותף).
 8. עורך התכנית : אדרי' שבתאי ארגוב ובשארה האני - משרד אדריכלות ומספרת תכנון
 ת.ד. 2114 - נצרת טל/פקס 06-6572496
 E.mail: hope@palnet.com

9. הסימונים בתשריט:
- 1-9 גבול התכנית..... קו כחול עבה רצוף.
 - 2-9 גבול תכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת..... קו כחול עבה מקוטע.
 - 3-9 גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
 - 4-9 גבול מגרש מוצע..... קו דק באדום.
 - 5-9 גבול גוש רשום..... קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
 - 6-9 דרך קיימת ומאושרת..... שטח צבוע בחום.
 - 7-9 מספר הדרך..... מספר ברבע עליון של עיגול.
 - 8-9 מרווחים קדמיים מינימליים..... מספרים ברבעים ימני ו/או שמאלי של עיגול.
 - 9-9 רוחב דרך..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

הוועדה על אישור תכנית מס' 11463/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4834
 20.12.98

11. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת רומאנה. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

12. רשימת התכליות : באזור המיועד למגורים תותר הקמת מבנה מגורים ובתי דירות דו-משפחתיים ומבנה עזר למגורים.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתשריטים תש"ו ב 1992 .

| מס' יחיד סה"כ | צפיפות נטו מס' יחיד למגרש | גובה בניה מקסימלי במטרים | גובה בניה מקסימלי | | | | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | קווי בניין | | | שם האזור שימושים עיקריים |
|---------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|----------|------------|-----------|-----------------|-------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|
| | | | מספר קומות | סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | שימושים עיקריים | מתחת למפלס כניסה | מעל למפלס כניסה | קדמי | אחורי | צדדי | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | | |
| 6 יחיד | מבנה אחד שלוש קומות 6 יחיד | 14.5 מ' בגג שטוח עם ח' מדרגות | 3 קומות | 184% ... | 46% | 73% ** | 111% | . | 46% לפי הקיים | 3.0 מ' או לפי התשריט | 2.0 מ' או לפי הקיים | 3.0 מ' או לפי התשריט | 518 | מגורים " א " | |

- * תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- ** שטחי השירות כוללים קומת עמודים מפולשת אשר משמשת מקום חניה לכל הדיירים .
- *** אחוזי הבניה בתכנית מתחייבים למצב קיים (לגיטימציה לבנין קיים)

14. שימוש בקרקע : א- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרת באזור זה.

ב- מספר המבנים במגרש - מותר להקים מבנה אחד על המגרש אשר שטחו 518 מ"ר בקומות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ג- גובה בנין - גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או מתוכנת או חפורה הנמוכה מבין השניים בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על המותר בטבלת זכויות והגבלות הבניה.

15. איסור בניה מתחת קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע הין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מקטן :

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתוכנית יוערו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ואו מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל.

16. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון.

17. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

18. הפקעות ורישום : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק לצרכי ציבור התכנון והבניה פרק ח' סעיפים 188, 189 וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

19. תקנות כלליות : א. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. ביו : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות ורכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ד. אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

20. חלוקה : חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים, יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזוריים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

21. טבלת שטחים :

| מצב מוצע | | מצב קיים | | ייעוד השטח |
|------------|------------|------------|------------|----------------|
| אחוז מסה"כ | השטח בדונם | אחוז מסה"כ | השטח בדונם | |
| ----- | ----- | 100% | 0.518 | שטח ציבור פתוח |
| 100% | 0.518 | ----- | ----- | שטח מגורים |
| 100% | 0.518 | 100% | 0.518 | סה"כ |

22. חתימות :

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

בשורה האני

משרד לאזורי תכנון והנדסה בנייה
 עורך התכנית
 מס' רשיון 05367
 נצרת- סל. 06-572496

23. תאריך : 18/11/1999