

14 / 1025  
 4915  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 תורגמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 5.9.2000

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. נוף הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 11023  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 3.5.00 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 שמואל לוכמן

תכנית מפורטת מס' ג' / 11023

רומת הייב (רומא הגלילית)

המהווה שינוי לתכנית ג' / 5148, בתוקף  
 מס' יח"ד - 84

### הוראות התוכנית

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

ינואר 1998  
 ספטמבר 1999  
 נובמבר 1999  
 יוני 2000

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי	מ.א. נוף הגליל
שם הישוב	רומת הייב
תכנית מפורטת מס'	ג' / 11023
המהווה שינוי	מהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 5148, בתוקף
מס' יח"ד	84
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקס' - 6560521-06 ואחרים
היוזם והמגיש	מינהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקס' - 6560521-06
עורך התכנית	מחלקת תכנון - מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עילית טל' - 6558211-06 פקס' - 6560521-06
תאריך	ינואר 1998 ספטמבר 1999 נובמבר 1999 יוני 2000

1. **שם וחלות התכנית:**  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 11023, המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 5148, בתוקף, ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. **תחום שיפוט מוניציפלי:**  
 מועצה אזורית נוף הגליל.
3. **מקום התכנית:**  
 בחלק הצפוני של הישוב רומת הייב,  
 בין קווי אורך:  $X = 178.250 ; 178.600$   
 בין קווי רוחב:  $Y = 243.500 ; 243.800$
4. **גושים וחלקות:**  
 גוש 17629, חלקי חלקות 2, 8, 9, 12, 43.
5. **שטח התכנית:**  
 25,320.0 מ"ר, מדוד גרפית.
6. **מספר יחידות דיור:** 84.
7. **בעלי הקרקע:**  
 מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה נצרת עילית טל' 06- 6558211 פקס' 06- 6560521  
 ואחרים
8. **יוזם התכנית:**  
 מנהל מקרקעי ישראל.  
 קריית הממשלה נצרת עילית טל' 06- 6558211 פקס' 06- 6560521
9. **עורך התכנית:**  
 מחלקת תכנון - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
 קריית הממשלה נצרת עילית  
 טל' 06 - 6558812, פקס' 06 - 6453273
10. **מסמכי התכנית:**  
 א. 8 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית", מסמך מחייב.  
 ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:2500, להלן "התשריט", מסמך מחייב.  
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה ויש לראות את התוכנית כמקשה אחת.

## 11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג'5148/ המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

## 12. מטרת התכנית:

- א. שינוי חלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים,  
ב. קביעת הוראות וזכויות הבניה בתחום התכנית.

## 13. רשימת התכליות:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי אזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

## אזור מגורים א':

ישמש להקמת מבני מגורים עד 4 יח"ד במגרש.  
יותרו חניות מקורות ו/או מבני עזר מגבול המגרש בשטח של עד 50.0 מ"ר למגרש, כל עוד גובה תקרתם לא יעלה על 2.20 מ' ושטחם יחשב כשטח שרות.

## דרך:

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 14. טבלת ייעודי קרקעות:

## מצב קיים:

יעוד השטח	סה"כ השטח, מ"ר	% שטח כללי
אזור מגורים א'	19,990.0	78.9%
דרך קיימת או מאושרת	5,330.0	21.1%
סה"כ	25,320.0	100%

## מצב מוצע:

יעוד השטח	סה"כ השטח, מ"ר	% שטח כללי
אזור מגורים א'	19,689.0	77.9%
דרך מוצעת	410.0	1.6%
דרך קיימת או מאושרת	5,221.0	20.6%
סה"כ	25,320.0	100%

## 15. באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התכנית
2	קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3	קו ירוק עם משולשים ירוקים	גבול גוש
4	קו ירוק וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול ומספרה
5	קו שחור	גבול מגרש
6	ספרה בעגול שחור	מספר מגרש
7	כתום	מגורים א'
8	ורוד	דרך מוצעת
9	חום	דרך קיימת או מאושרת
10	א. סיפרה ברביע עליון בעיגול ב. סיפרה ברביע צדדי בעיגול ג. סיפרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו בניין כלפי הדרך רוחב הדרך

## 16. חלוקה:

חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנבעים מתכנית זו בטלים.

יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב.

## 17. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ה' סעיפים 188, 189 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התו"ב.

## 18. מבנים קיימים:

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.  
רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) (ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים):

א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי או/ו שצ"פ.  
ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיתוח.  
ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

- 19. חניה:**  
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 20. אשפה:**  
 סידורי סילוק האשפה יהיו עפ"י הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.
- 21. מים:**  
 אספקת מים תהיה מרשת המים מקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 22. ניקוז:**  
 תנאי להוצאת היתר בניה- הכנת תכנית ניקוז המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**  
 א. לא יינתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- |   |        |
|---|--------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 2 מ'   |
| ברשת מטח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5 מ'   |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | 11 מ'  |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')   | 25 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.
- ב.** אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
 מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,  
 מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו,  
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג.** המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 24. ביוב:**  
 תנאי להוצאת היתרי בניה- פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכ"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 25. היטל השבחה:**  
 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## 26. טבלת זכויות והגבלות בניה:

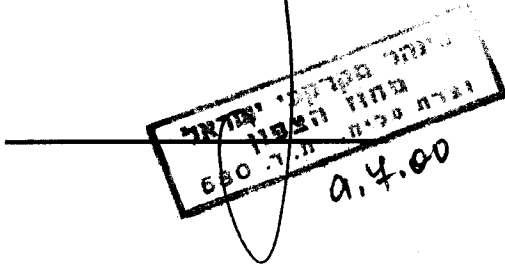
מס' יחיד לזיכוי	מס' יחיד למגורש	גובה מרבי		שטח הבניה המקסימלי, %								קווי בניין			גודל מגורש מני' במי"ל	שם האזור
		במטרים	מס' קומות	תכנית מקסימלית	סה"כ	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי				
7	3	12 מ'	4 (2)	35%	105%	18% (1)	87%	(3)	105% (3)	3 מ'	2 מ'	4 מ'	400	מגורים א'		

הערות:

1. כולל שטח חניית מקורות ומבנה עזר עד 50.0 מי"ר.
2. כולל קומת חניה / מחסנים.
3. תותר העברת אחוזה בניה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית



יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

מחלקת תכנון - מחוז צפון  
מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

תאריך: