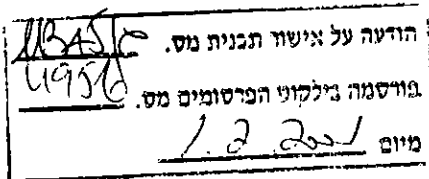


מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי
תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית נוף הגליל
תכנית מפורטת מס' ג/ 11345
שנוי ייעוד שטחים וחלוקת מגרשים לבניה
שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת - רומאנה.

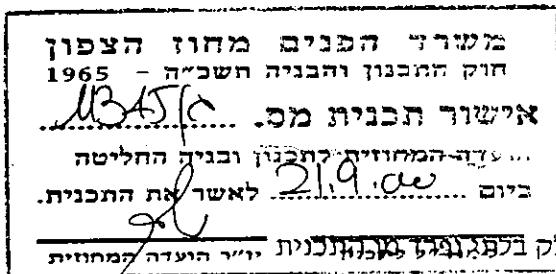
1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11345 שינוי ייעוד שטחים -
ציבורי פתוח ובנייני ציבור וספורט, לאזור מגורים "א" + "ב" וחלוקת
מגרשים לבניה.
שנוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת - רומאנה.
והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט
המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום : כפר רומאנה.



3. גושים וחלקות : גוש 17476 חלקים מחלקות 8, 9, 10, 16, 17, 18
גוש 17477 חלקים מחלקות 3, 8 + שטח בנוי.

4. יחם התכנית : מועצה אזורית - נוף הגליל
נצרת עלית 17000 - ת.ד. 1108
טל: 06-6461414 פקס: 06-6461417.



5. בעל הקרקע : משפחת אבו חוסיין - רומאנה.
ומשפחת אסעיד - רומאנה.

6. מסמכי התכנית : א- תשריט בק.מ. 1/1250
ב- הוראות התכנית 5 דפים
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

7. שטח התכנית : 62.740 דונם.

8. מספר הדירות : 126 יח"ד.
בתכנית

9. עורך התכנית : אדר' שבתאי ארגוב ובשארה האני - משרד לאדריכלות והנדסת בנין
ת.ד. 2114 - נצרת טל/פקס 06-6572496
Email: hope@barak-online.net

10. הסימונים בתשריט:

- 10 - 1) גבול התכנית..... קו כחול עבה רצוף.
- 10 - 2) גבול תכנית מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת..... קו כחול עבה מקוטע.
- 10 - 3) גבול תכנית מס' ג/ 11463..... קו כחול עבה מקוטע ומנוקד לסירוגין
- 10 - 4) גבול חלקה רשומה ומספרה..... קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- 10 - 5) גבול מגרש מוצע..... קו דק באדום.
- 10 - 6) גבול גוש רשום..... קו עבה מתומן לסירוגין בשחור
- 10 - 7) אזור מגורים "א"..... שטח צבוע בכתום.
- 10 - 8) אזור מגורים "ב"..... שטח צבוע בכחול
- 10 - 9) שטח ציבורי פתוח..... שטח צבוע בירוק.
- 10 - 10) שטח לבנייני ציבור..... שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה.
- 10 - 11) שטח משולב צבורי פתוח עם מבנה ציבור.... שטח צבוע ירוק עם קווים אלכסוניים בחום
- 10 - 12) שטח ספורט..... שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה.

- 10 - 13) שטח בית קברות שטח צבוע צהוב משופץ בירוק.
 10 - 14) דרך קיימת ומאושרת שטח צבוע בחום.
 10 - 15) דרך מוצעת שטח צבוע באדום.
 10 - 16) דרך לביטול שטח צבוע מטויט באדום במרוסק.
 10 - 17) מספר הדרך מספר ברבע עליון של עיגול.
 10 - 18) מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימני ו/או שמאלי של עיגול.
 10 - 19) רוחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

11. מטרת התכנית : א. שנוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח מגורים "א".
 ב. שינוי ייעוד שטח לבנייני ציבור לשטח מגורים "א".
 ג. שינוי ייעוד שטח ספורט לשטח מגורים "א".
 ד. חלוקת מגרשים לבניה.
 ה. שנוי התווית דרכים.
 ו. קביעת הוראות בניה.

12. יחס לתכניות : תכנית זו מהווה שנוי לתכניות מתאר מס' ג/ 3343 המופקדת רומאנה. אחרת במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו (למעט תכנית מס' ג/ 11463 המאושרת).

13. רשימת התכליות : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
 אזור מגורים "א" : באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים ובתי דירות דו משפתיים ומבנה עזר למגורים אשר יכלול 3 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת במגרש ששטחו המינימלי 400 מ"ר.
 אזור מגורים "ב" : אזור זה מיועד למגורים ומבני עזר למגורים בלבד ויכלול שתי יח"ד בשתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשטח מגרש מינימלי 200 מ"ר.
 שטח ציבורי פתוח : השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח כל בניה על שטח זה אסורה פרט למתקני שעשועים והם ישמשו גנים ציבוריים.
 שטח משולב ציבורי : שטח זה ישמש להקמת מבנים ציבוריים כגון בית תרבות, גני ילדים, פתוח ומבנה ציבורי
 דרך : ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גנון וחניה.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

14. שימוש בקרקע : א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט בשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור זה.
 ב. מספר הבתים במגרש - מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש אשר שטחו 400 מ"ר באזור מגורים "א" ו- 200 מ"ר באזור מגורים "ב" בקומות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 ג. גובה בנין - גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או מתוכננת או חפורה הנמוכה מבניהם בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על המותר בטבלת זכויות והגבלות הבניה.
 ד. קומת עמודים מפולשת - הגובה בקומה זו לא יעלה על 2.40 מ' (נטו) והיא תשמש מקום חניה ומחסן לבעלי הבית ולא תספר במניין הקומות אך לא תשנה את הגובה המותר עפ"י הנחיות התכנית.
 (בתנאי הטופוגרפיה הקיימת ניתן לתכנן קומת העמודים שתהיה קומת ביניים בהתאם לכניסה מהכביש).
 ה. המגרשים שבהם ניתן לבנות קומת עמודים מפולשת במפלס קומת ביניים (מפלס כניסה) הם המגרשים מס' 203, 204, 208, 209, 211, 213, 214, 215, 216, 222, 226, 229, 230, 233. בשאר המגרשים תהיה קומת עמודים קומת קרקע במפלס הכניסה (מפלס הדרך).

15. אישור בניה מתחת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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 2.0 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 הקטן:
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 בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל.

16. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות 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 התכנון והבניה פרק ח' סעיפים 188, 189 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י 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. ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ורכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
הערה: (פתרון קצה לביוב- נושא הביוב והמים מטופל ע"י ת.ל.מ. תכנון לחקלאות ומים בשני הכפרים עוזייר ורומאנה במסגרת תכנית אב במגזר הערבי ברשות משרד הפנים ובשיתוף משרד רוה"מ ומ.מ.י.).
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 יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתשריטים תש"כ 1992.

מס' יחיד	מס' יחיד נטו למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה / שטח בניה מקסימלי						אחוזי בניה / שטח בניה			קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
102	3 יחיד	12.00 בג שטוח בלי ח. מדרגות 14.80 ק. עמודים גג עם ח. מדרגות ו/או רעפים	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו/או לשלב ק. עמודים במפלס הכניסה	126%	42%	18%	108%	*	126	3.0 או לפי התשריט	2.0	3.0 או לפי התשריט	2.0	3.0	400	מגורים "א"	
24	2 יחיד	11.0 בג שטוח 13.0 מ' בג משופע	2 ק' מעל ק.ע.מ.	116%	56%	16%	100%	*	116	3.0 או לפי התשריט	2.0 ו/או לפי התשריט	2.0 או לפי התשריט	2.0	2.0	200	מגורים "ב"	
----	1 יחיד לדונם	8.0 מ'	2 ק'	60%	30%	10%	50%	*	60%	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	4800	שטח משולב ציבורי פתוח ומבנה ציבור	

- 1 - תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
2 - ניתן לבנות קומת עמודים מפולשת במפלס הכניסה שתהווה פתרון לחניה בהתאם לסעיף 14 - ה.

21. מבנים קיימים : א. במידה וקיים בנין על המגרש עם מרווחים פחות ממה שנקבע בתכנית זו תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבניה הקיים , ובתנאי שאין חדירה לשטח ציבור קיים או מתוכנן ובהסכמת השכן.
 ב. במידה וקיים בנין על המגרש עם מרווח קדמי פחות ממה שנקבע בתכנית זו תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבנין הקיים למעט מבנים ו/או חלקי מבנים החודרים לתחום הדרך ובהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

22. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	ייעוד השטח
33.85%	21.235	12.97%	8.135	אזור מגורים "א"
16.24%	10.192	11.79%	7.40	אזור מגורים "ב"
5.81%	3.645	23.75%	14.898	שטח ציבורי פתוח
-----	-----	8.70%	5.463	שטח לבנייני ציבור
7.70%	4.833	-----	-----	שטח משולב ציבורי פתוח עם מבנה ציבור
-----	-----	2.90%	1.820	שטח ספורט
4.35%	2.724	4.35%	2.724	בית קברות
32.05%	20.111	35.54%	22.300	דרכים
100%	62.740	100%	62.740	סה"כ שטח התכנית

23. חתימות : יוזם התכנית : _____

בעל הקרקע : _____

אדריכל ארגוב. ש. וב. האג

משרד אדריכלות ובינוי ערים

נצרת ת.ד. 2114 טלפקס 06/6572496

ק. טבעון, השקדים 33 טל. 04/9836891

24. תאריך : 9.2.2000

עדכון : 22/11/2000