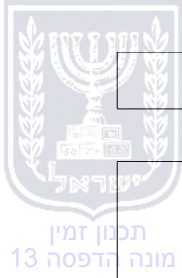


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0979187

ג/26701 פיצול מגרש 81 מושב רוויה



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/09/2022

להפקיד את התכנית

30/11/

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/06/2022

להפקיד את התכנית

16/08/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



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 מפצלת את המגרש ומגדירה בו 3 תאי שטח (ייעוד מגורים ודרך) בהתאם להנחיות רמ"י בנוגע לגודל מגרש מקסימלי שניתן לשווק התכנית קובעת זכויות והוראות במגרשים החדשים התכנית מוסיפה יח"ד לכלל יח"ד המאושרות במושב רוויה התכנית נמצאת במושב רוויה במגרש 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/26701 פיצול מגרש 81 מושב רוויה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

202-0979187

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

1.240 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 עמק המעיינות

244513 קואורדינאטה X

705861 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 81

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: רויה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רוויה	רויה

שכונה מושב רוויה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20907	מוסדר	חלק		10, 28

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
09/11/1999			4819	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 150 בתחומה של תכנית זו	החלפה	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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח לפי סעיף 8.1.3 לתמ"א 1/35	09: 10 12/12/2021	יצחק שפירא	21/11/2021	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 33 29/11/2021	אליאס אוסאמה	05/07/2021	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		14: 58 23/11/2021	יצחק שפירא	23/11/2021	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
	אחר			אגודה מושב רוויה	רוויה	רוויה		050-6845395		yosidaa12@ walla.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	אליאס אוסאמה	691		נצרת	הגליל (1)	48	04-6452501		u0504650282 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

פיצול מגרש וקביעת זכויות ותוספת יח"ד במושב רוויה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שני מגרשים בייעוד מגורים א' + ייעוד דרך עבור גישה
2. תוספת יח"ד
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח
5. קביעת זכויות והוראות הבנייה בתחום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



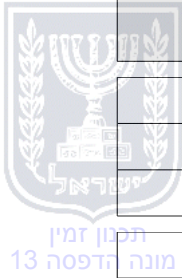
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102,101
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101



#### 3.2 טבלת שטחים

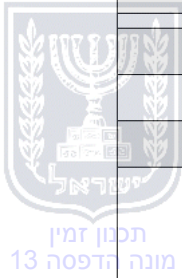
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,240	מגורים ב'
100	1,240	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.92	110.65	דרך מוצעת
91.08	1,129.93	מגורים א'
100	1,240.58	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרד פרטי, בריכה שחייה, חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>הוראות בדבר מגורים א' :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבנייה יהיו כפי המופרט בטבלה 5.</li> <li>2. הוראות בדבר בריכת שחיה : 1. תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בשטח התכנית.</li> <li>3. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספרר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>4. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</li> <li>5. במידה והבריכה תהיה לא מקורה, שטח לא ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>6. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>7. גובהו של הקירוי של בריכת השחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי תוכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>8. התקנת מקפצות אסורה.</li> <li>9. חנייה - במידה והחנייות מקורות - הן תיכללנה במניין שטחי הבניה.</li> <li>10. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קו בניין צדדי 0.</li> <li>9. גדר בנויה - ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה של 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו</li> <li>10. מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר</li> </ol>



<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כמעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל משני ותשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	לא תותר כל בניה מלבד הדרך ומתקני דרך כנדרש

**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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
														צידי- ימני
קדמי														
5			1	60	300	500	101	מגורים א'	א'	2	8.5 (1)	3	4	5
4			1	60	295	500	102	מגורים א'	א'	2	8.5 (1)	3	3	4

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:**

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- בנוסף לשטחי שירות המופיעים בטבלה, תותר מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר

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

- (1) הגובה יכלול עלייה לגג, לא כולל מתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

	<p>מחסן ביתי (מבנה עזר) :</p> <p>חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>חניה :</p> <p>מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר, יותר להקימה בקווי בנין קידמי 0- מ' וצידו - 0 מ'.</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה התחום המגרש.</p> <p>חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן חומרים קשיחים או קלים.</p> <p>מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ויחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1997 התשנז.</p> <p>גדרות :</p> <p>חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.</p> <p>גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו יקירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מתקני אשפה :</p> <p>בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.</p> <p>מיכלי דלק וארובות :</p> <p>תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים.</p> <p>מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.</p> <p>מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/ מדרכה ציבורית.</p> <p>דודי שמש :</p> <p>גג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי שמש ישולבו במסתור.</p> <p>מתקני חצר :</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו :</p> <p>מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :</p> <p>המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.</p> <p>המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש. המתקנים יהיו ללא גג.</p> <p>תותר הקמת פרוגלה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי.</p> <p>גובה פרוגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p> <p>שטח הפרגולה יחשב כשטח עיקרי בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה תיקון 1997 התשנז - חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים.</p>
--	---

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה



<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>תשע"ו (2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) בלתי מייננת (2006)</p>	



<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבר לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות , מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך</p>	
<p><b>6.8 תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל קווי התקשורת :טלפון, כבלים למינהם יהיו תת קרקעיים</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית , לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה , קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות</p>	
<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי , לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים</p>	

<b>6.11</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



<b>6.12</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. מערכת אנרגיה סולרית - יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, עפ"י הנחיות הועדה</p> <p>2. מיכל גז - יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים</p> <p>3. מתקן כביסה - יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה</p>	



<b>6.13</b>	<b>עתיקות</b>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח</p>	

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק בתכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	

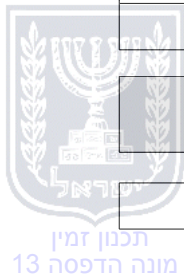
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה





יום ראשון 21 נובמבר 2021

ב"ה

## תכנית מספר 202-0979187 - פיצול מגרש 81 מושב רוויה

מסמך עפ"י סעיף 8.1.3.4 סעיף קטן א'3 לתמ"א 1/35

1. עפ"י תמ"א 1/35 ב מותרות בישוב 450 יח"ד

2. עפ"י נתונים שהתקבלו ממועד היישוב ב20.11.21 – בפועל קיימים 100 יח"ד, כולל משקים שבהם יש 2 יחידות דיור וכולל בתים בהרחבה



### יחידות דיור מאושרות :

\*עפ"י תכנית ג/במ 150 - התכנית מאפשרת להכיל בתחום מושב רוויה

160 יח"ד מקסימום

שהם 60 במגרשים חקלאיים

8 מגרשים ליח"ד אחת

46 מגרשים ליח"ד אחת או 2 קרוונים

\*עפ"י ג/ 14360 –

60 יח"ד – עבור הרחבת ב' למושב רוויה ובסך הכל – 180 יח"ד



### תכנית 202-0979187 מוצעת -

(א) התכנית מפצלת את מגרש 81, לשני מגרשים ומוסיפה יחידת דיור נוספת (יחידת דיור 1)

כיוון שהחנייה בתחום המגרש – אין הכבדה על תנועת הרכב והחנייה בשום צורה ואופן

(ב) תוספת תשתיות – ביוב מים ותקשורת כבר קיימים במקום והם משרתים את מגרש 81



סה"כ יח"ד מאושרות ומוצעות בישוב : 181



| ליעד אדריכלים בע"מ | אדריכל יצחק שפירא | מושב הזורעים ד.נ. גליל תחתון 15205 |

| טל' - 04-6733403 | פקס - 077-5558464 | נייד - 054-8800225 | Liad.arc1@gmail.com |