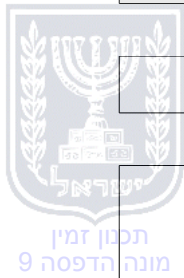


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1086479

תכנית איחוד וחלוקה - מזרח היישוב רומאנה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005223374/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הרחבת דרך מאושרת ואיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הרשומים לפי סעיף 121 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית איחוד וחלוקה - מזרח היישוב רומאנה

שם התכנית

251-1086479

מספר התכנית

5.459 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2)

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**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

229675 קואורדינאטה X

743756 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח היישוב רומאנה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: רומאנה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח היישוב רומאנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17476 | מוסדר | חלק | | 9, 11, 17 |

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

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 02/04/2008 | | 2599 | 5790 | תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית ג/ 13724 בגבולותיה וכפופה לכל הנספחים של תכנית ג/ .13724 | שינוי | ג/ 13724 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | חכם דביאת | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חכם דביאת | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 20 10/05/2023 | חכם דביאת | 10/04/2023 | | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | נספח חלוקה | 13: 09 06/07/2023 | אשרף טוביא | 05/07/2023 | 1 | 1: 500 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | | 11: 17 31/03/2022 | חכם דביאת | 31/03/2022 | 1 | 1: 1250 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|--------|--------|-----|------------|-----|----------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית אלבטוף | רומאנה | רומאנה | | 04-6518855 | | lishka@batouf.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|------------------------|--------|--------|-----|------------|-----|----------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית אלבטוף | רומאנה | רומאנה | | 04-6518855 | | lishka@batouf.org.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|---------|---------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | חכם דביאת | | חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי | כפר כנא | כפר כנא | | 04-6517238 | | arch.hakam@gmail.com |
| | מודד | אשרף טוביא | 1414 | א.קרשין מדידות ותכנון כבישים | שפרעם | (1) | | 04-9866773 | | office@kirshin.com |

(1) כתובת: ניזאר קבאני 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בסכמת כל הבעלים
הרחבת דרך מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב
הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

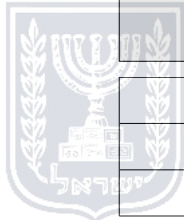


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|-------------------|
| מגורים ב' | 1, 10 - 12, 2 - 9 |
| דרך מוצעת | 100, 200 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 5,459 | 100 |
| סה"כ | 5,459 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 54.06 | 0.99 |
| מגורים ב' | 5,405.03 | 99.01 |
| סה"כ | 5,459.09 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | - באזור זה יותר להקים מבנה מגורים, מבנה חניה ומחסן ביתי. בקומת המסד תותר פעילות מסחרית - קמעונית ושירותים אישיים ועסקיים. תיאסר פעילות שתגרום השפעות מזיקות על הסביבה, כמו: בתי מלאכה מייצרי רעש(נגריה, מסגריה), מפיצות ריחות רעים(עיבוד עורות בתהליכים כימיים)מייצרי חומרים רעילים (מעבדות טיפול במצברים). תכנון זמין מונה הדפסה 9. |
| 4.1.2 | הוראות |
| | רישיון עסק לפעילות כלשהי תחויב באישור המשרדים : איכות הסביבה והבריאות. היתר בניה בתחום רדיוס מגן ב' מקידוח נטופה (מי- שתייה) יחויב בעמידה בהוראות משרד הבריאות. התכנית אינה פוגעת בתכליות ושימושים שאושרו בתכניות קודמות. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) מינימום | יעוד |
|------------------|------------|-------|----------------------|---------------------|--|----------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי (1) 3 | צידי- ימני (1) 3 | | | | | מעל הכניסה הקובעת 4 | מעל הכניסה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש מזערי |
| 3 | 3 | (1) 3 | (1) 3 | 4 | 14 | 6 | 45 | 160 | 50% | 110% | 400 | מגורים ב' |

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

הוראות טבלה 5:

א. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אפשרי קו בנין צידי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובהסכמת שכן ובתנאי שקו הבניין השני יהיה 5 מ' לפחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי מתחום התוכנית 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. א.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי השתייה "נטופה 4", אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב מרכזיות בתחום התכנית. במסגרת הבקשה יבוצע מיגון לקווי הביוב הקיימים והמוצעים (בין היתר, הגנה באמצעות שריון מגן בהתאם לקוטר של הקו, קווים רציפים, הנחת שוחות אטומות מונוליטיות וכו'), עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות בכפוף לתקנות בריאות העם(תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה)(תיקון), התשנ"ו 1996 ולהנחיות משרד הבריאות הרלוונטיות.</p> <p>3. כל הבקשות להיתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות לפני הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>4. כל קווי הביוב המוגנים שהינם: כל הקווים בתחום רדיוס ב' וקווי ביוב ראשיים ברדיוס מגן ג' יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד שזהותו תיקבע ע"י מנהל לפיתוח תשתיות ביוב בהסכמת משרד הבריאות. אישור של המפקח בדבר השלמת ביצוע העבודה עפ"י תוכנית מאושרת, יהיה תנאי לכיסוי החפירות ותשלום עבור ביצוע העבודה.</p> <p>5. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מוסדר.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי</p> | <p>6.3</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.3 איחוד וחלוקה</p> | <p>6.3</p> |
| <p>רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית</p> | |
| <p>6.4 פסולת בניין</p> | <p>6.4</p> |
| <p>פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה: א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| <p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים