

9469-2

30.11.99
מה- 165-99

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

אישור תכנית מס' 10034

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 8.11.99

סמנכ"ל לתכנון

מחוז: הצפון

נפת נצרת

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

הודעה על אישור תכנית מס' 10034

מיום 11.4.2000

מס' 481

מרחב שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גליל תחתון

תכנית מתאר בית - רימון

מס' ג/ 10034

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 3784

המתכנן: אדרי דני קידר, א.ב. תכנון בניין מוא"ז עמק הירדן - צמח.
טל' 06-6751960, פקס 06-6751166.

יועץ כבישים: אברי קדמי, קרני מהנדסים טל' 04-8244468 פקס: 04-8251095.

יועץ ביוב ומים: ת.ד.מ. הנדסה טל' 04-8372301 פקס: 04-8385166

יועץ חשמל: אילן ידידיה, א.ב. תכנון צמח טל' 06-6751808.

תאריך: 11.99

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/10034 בית רימון ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

סה"כ מס' יחידות דיור 250 (מס' יחידות הדיור הקיימות 105).

1.2 הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16585	-	1
16586	-	3
16587	-	1
16588	-	1
16589	-	1
16590	-	18
16591	-	1
16593	-	1

1.3 שטח התכנית: 729.3 דונם.

1.4 גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקנ"מ 2500:1.

1.5 המקום: קיבוץ בית רימון טל' 06-6509611
פקס: 06-6509646

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל' 06-6558211
פקס: 06-6560621

1.7 יוזמי התכנית: קיבוץ בית רימון טל' 06-6509611
פקס 06-6509646

הסוכנות היהודית-מחוז צפון טל' 06-6978123
פקס 06-6921377

1.8 עורך התכנית: אדרי' דני קידר, א.ב. תכנון צמח בניין המוא"ז
עמק הירדן - צמח טל' 06-6751960
פקס: 06-6751166

1.10 מטרות התכנית :

- א. תיחום שטח הפיתוח של בית רימון.
- ב. שינוי קביעת ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, בנוסף לייעודי הקרקע הקיימים ע"פ תכניות מאושרות. להקצות שטחים לשכונת מגורים קהילתית, שטח למגורים מיוחד, ושטח לתיירות.
- ג. הגדלת מסי יח"ד מ- 105 הקיימת היום לסה"כ 250 יח"ד.
- ד. התווית רשת כבישים, דרכים למינהן וסיווגן.
- ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח.

1.11 יחס לתכנית אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית :
ג/ 3784 קיבוץ בית רימון בתוקף.
ג/ 2927 תכנית מפורטת לכביש גישה להר תורען המערבי בתוקף.
ג/ 4596 תכנית מפורטת לדרך, בית רימון בתוקף.
ג/ 5432 בית עלמין בית רימון בתוקף.
במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות על שטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

1.12 מסמכי התכנית :

1. הוראות התכנית - 14 דפים.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:2500.
3. נספח תחבורה 5 דפים.

1.13 פרוט מונחים והגדרות :

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו כחול קטוע	גבול תכנית/ מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
פסים כתומים באלכסון	אזור מגורים בעתיד
כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח
בצבע חום מותחם חום כהה	אזור צבני ציבור
בצבע חום מותחם ירוק כהה	אזור מבני משק
בצבע סגול	אזור תעשייה נקיה
סגול מותחם סגול כהה	אזור מלאכה ושרותים
בצבע כתום	אזור חינוך
בצבע אפור	אזור שייעודו יקבע בעתיד
בצבע אפור מותחם בסגול כהה	אזור אחסנה
בצבע ירוק כהה ומותחם חום	אזור ספורט
בצבע צהוב מותחם חום	אזור תיירות
בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה
מטויט אדום ירוק	דרך משולבת
בצבע ירוק	דרך להולכי רגל
קווים אדומים מקבילים	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבעי הצדדים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
קו ירוק משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש רשום
קו ירוק וספרה ירוקה	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו שחור דק	גבול מגרש מוצע
קו בצבע שחור ומספר בעיגול	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו שחור עבה	קו מתח גבוה וגבול רצועת מ"ג
קווים מוצלבים בירוק	שטח יער
קווים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
בצבע צהוב מטויט ירוק	בית עלמין
בצבע צהוב במסגרת מבנה	מבנה להריסה

1.15 טבלת מצב קיים/מוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	
9.90	72.1	11.59	85.0	אזור מגורים א'
6.59	48.0	-	-	אזור מגורים ב'
0.98	7.1	2.28	16.7	אזור מגורים מיוחד
-	-	4.14	30.4	אזור מגורים בעתיד
-	-	1.96	14.4	אזור חינוך
-	-	0.97	7.0	אזור שייעודו יקבע בעתיד
5.50	40.1	2.28	16.7	אזור מבני ציבור
2.90	21.1	1.92	14.1	אזור ספורט
20.64	150.5	18.38	134.8	אזור מבני משק
1.97	14.3	1.32	9.7	אזור מלאכה ושרותים
-	-	0.63	4.6	אזור אחסנה
3.94	28.7	3.71	27.2	אזור תעשייה נקיה
4.17	30.4	4.44	32.6	אזור תיירות
20.88	152.37	27.48	201.6	אזור פרטי פתוח
-	-	2.71	15.8	אזור חקלאות
8.06	58.8	-	-	דרך מוצעת/הרחבת הדרך
9.08	66.3	15.00	110.0	דרך קיימת ומאושרת
-	-	0.35	2.6	דרך להולכי רגל
0.14	1.0	-	-	דרך משלבת
0.84	6.1	0.84	6.1	בית-עלמין
4.41	32.1	-	-	אזור מיוער
100.00	729.3	100.00	729.3	סה"כ

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

א. לא ישמשו שום קרקעות או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. שימוש חורג המבנים המשמשים למטרות שונות מייעוד הקרקע עליו הם נמצאים יהיו במעמד מבנים חריגים.

לא תותר כל הרחבה ו/או תוספת בניה או שיפוץ בתחום שטח המבנים החורגים.

מבנים שנבנו בעבר כדין ובתכנית זו חורגים מהוראותיה והחודרים לקוי בנין בגין תכנית זו, תותר חריגה לקוים הקדמיים למבנים הקיימים בלבד ולא תותר הרחבתם בתחום החורג.

2. מספר יחידות הדיור בתחום התכנית

- 105 יחידות בקיבוץ הקיים.
- 115 יחידות באזור מגורים ב'.
- 30 יח"ד מגורים מיוחד.
- סה"כ 250 יח"ד.

רשימת התכליות:

א. אזורי מגורים א':

אזור זה יכלול: יחידות מגורים לחברי הקיבוץ, חדרי אירוח ואכסון, דיור מוגן, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוונים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לגייל.

ב. אזור מגורים ב':

מגרשים ליח"ד אחת או שתיים, חד או דו משפחתי, יעוד קרקע זה יחולק בתכנית חלוקה.
למגרשים ששטחם 480-530 מ"ר תותר הקמת בית מגורים אחד. יחידת מגורים אחת.
במגרשים ששטחם יותר מ-700 תותר הקמת שתי דירות צמודות במבנה אחד (דו משפחתי).
לא יותרו מגרשים בגודל שבין 530 ל-700 מ"ר.
באזור זה בתחומי המגרשים לא תותר פעילות מסחרית, הקמת חנויות או בתי מלאכה ומשפחתונים.
יותר שימוש בחלק מהמבנה שבמגרש בתנאים הבאים:
א. בעל המקצוע הוא הדייר בבית.
ב. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, שהם חלק מאחוזי הבניה המותרים כשטח עיקרי.
ג. כפוף לרשיון עסקים.
ד. פתרונות החניה לשימוש העיסקי בתחום המגרש.
ה. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות ועדה מקומית למניעת מפגעים ורעש.
באזור זה בתחומי המגרשים לא תותר הקמת יחידות אירוח (צימרים).

- מרווחי הבניה יהיו כמפורט :
קדמי כמסומן בתשריט, ומצוין בטבלת הזכויות.
צדדי 3 מ'.
אחורי 5 מ'.
 - יותר מבנה עזר אחד לכל יחיד (2 מבני עזר בבית דו משפחתי), בקו בניין צידי 0 ללא פתחים למגרש השכן בהסכמת השכן. גובהו לא יעלה על 2.5 מ' שטחו המקסימלי לא יעלה על 6 מ"ר מתוך שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלת הזכויות. ניקוז מבנה עזר יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה לא לתחום המגרש השכן. מרחק מבנה העזר מגבולות חזית המגרש לא יפחת מ- 10 מ'.
 - חניה בשטח המגרש יותרו 2 מקומות חניה לכל דירת מגורים לפי תכנית בינוי.
לחניה יותר קו קדמי 2 מ' וצידי 0 מ'.
- שלבי ביצוע אזור מגורים ב':
את התכנית ניתן לבצע בבת אחת או בשלבים.

ג. אזור מגורים מיוחד :

כמו אזור מגורים א', אך בנוסף יותרו גם מגורים מיוחדים לאכלוסיה זמנית וכן שימושים לצרכי ציבור ולמלאכה זעירה במבנים הזמניים הקיימים.

ד. אזור מבני ציבור :

שטח מבנה הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב בשימושים המותרים. באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה לכלל הציבור ולתושבי הישוב.

ד-1 השימושים המותרים :

- א. חדר אוכל ושרותי הסעדה.
- ב. בניני מנהל ומשרדים.
- ג. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- ד. בניינים לשרותי הרווחה.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. שבילים ודרכי גישה פנימיות בתחום המגרשים המיועדים למבני ציבור.

ד-2 מרווחים וקו בניין :

- א. המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 5.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים על פי תכנית הבינוי.
- ב. קווי בניין מינימליים יהיו : קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

ה. אזור פרטי פתוח:

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל ותקשורת באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. אזור תעשייה נקיה:

אזור המשמש למבני תעשייה, שאינה מזיקה לסביבה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות למטרדים לסביבה: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות.

לא ימוקם מבנה חדש קרוב מ- 30 מ' למבנה מגורים. כל בקשה להיתר בניה למפעל מחייבת מתן פתרון למטרדים הסביבתיים. כל בקשה להיתר בניה תחויב באישור המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה, שיהוו בנוסף לכך תנאי לאכלוס המפעלים.

ז. אזור מלאכה ושרותים:

כמו: נגריה, מסגריה, מחסנים, מוסך. אזור המשמש למבני מלאכה ושרותים, לרבות כל המתקנים הדרושים לקיום תקין של הפעולות המתבצעות בו. בקשה להיתר בניה תפרט את מהות המבנה והפעילות שתתבצע בו. כל בקשה להיתר בניה תציג חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

ח. אזור מבני משק:

השטח הצבוע חום ומתחם בירוק בתשריט הינו שטח למבני משק כולל: לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא ימוקם מבנה חדש לגידול קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.

תחנת דלק משקית בכפוף להוראות תמ"א / 18 תיקון מס' 2, צ"פ סעיף 9.1 ה' מיקומה של תחנת התדלוק יקבע בתכנית הבינוי לאזור מבני המשק ויאושר ע"י הועדה המקומית.

1/11
29.2.2000

ט. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

י. אזור יער :

אזור זה כפוף להוראות תמ"א 22 כלשונן.

יא. בית עלמין :

מיועד לקבורה ולכל השרותים הנלווים. הכל בכפוף להוראות תמ"א 19.

יב. אזור תיירות :

האזור מיועד למלונאות ונופש. תותר הקמת כפר נופש או מלון כפרי בהיקף של עד 250 חדר, ואת כל מבני העזר לצורך הפעילות בו כמו מתקני ספורט, בריכת שחיה, נטיעות וגינות, שבילים ומתקנים הנדסיים. תנאי לקבלת היתר בניה לצורך הקמת מבנים תיירותיים הינו הגשת תכנית בינוי כוללת לכל האזור שתכלול חתכים ומתן פתרון ארכיטקטוני. לאישור ועדת המשנה של הועדה המחוזית נוף הגליל.

קיבולת האתר :

באזור המלונאות מותר להקים פרויקט או פרויקטי תיירות עד להיקף של 250 חדר ובס"ח 500 מיטות.

יג. דרכים וחניות :

השטח הצבוע בחום או באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.

דרך משולבת השטח הצבוע ירוק מטויט אדום מיועד לדרך משולבת שתשמש כדרך שרות, עבור הולכי רגל, רכב שרות ורכבים פרטיים של בעלי המגרשים הגובלים ו/או באי ביתם.

א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי תשתית כמו: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

ב. תיעול מתחת לפני הדרך לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית. בניית הקירות תהיה על חשבון מבצע התכנית.

הוראות כלליות:

1. היתרים ותנאים לבניה:
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ונספח סביבתי נופי לכל אזורי (יעודי) הקרקע שבתכנית. תכנית הבינוי תציג מתחם שלם. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
2. גישה לבניינים:
לא יינתן היתר בניה במגרש בטרם תובטח הגישה אליו, אם בדרך אספלט, שביל או שדירה, לכל הציבור.
3. ניקוז:
המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה. בכל מקרה, תוכן תכנית ניקוז לגבי כל שימוש קרקע המוצע בתכנית בינוי, הכל באישור רשות הניקוז.
4. ביוב:
כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם הועדה המקומית. רשת ביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
5. מים:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים (מותאמות עם תכניות התשתית) ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
6. סילוק אשפה:
יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מ' אחת מהשניה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית.
7. חשמל:
א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא 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.

מטרים	2.0	מרשת מתח נמוך
מטרים	5.0	מקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו
מטרים	9.5	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

ג. באזורים הבאים:
מגורים א', מגורים ב' ותיירות תהיה רשת החשמל כולה תת קרקעית (מתח גבוה ומתח נמוך).

ד. ארונות חשמל ימוקמו וישולבו בקיר המבנה או הגדר הבנויה.

ה. תאורת רחוב תאורת חוף ברחובות, בשטחים הפתוחים ובשטחי ציבור תבוצע ע"פ תכנית פיתוח ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

8. תקשורת:

כולל טלויזיה, פקס, טלפון וכל קו תקשורת אחר.
כל קו התקשורת יהיו תת קרקעיים.

9. מקלטים:

מיקום ובנית מקלטים ומרחבים מוגנים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

10. חניה:

תקן חניה יחושב לפי אזור לפי ייעודו בהתאם לתקנה מס' 1 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או בהתאם לתקנות שיבואו במקומן.

11. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית, יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם לסעיף 188, 189 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

12. חלוקה:

א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תכנית חלוקת המגרשים תערך ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית, הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

14. עיצוב אדריכלי :

הדרישות האדריכליות מתייחסות לאזורים הבאים :
מגורים א', מגורים ב', מבני ציבור, אזור ספורט ואזור תיירות.

צורת הגג הגגות יהיו שטוחים או משופעים. לא תורשה השארת מסדים פתוחים.

חומר קירות חוץ חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו אבן מקומית מסותתת טיח או צבע מותז בהיר.

דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו במסתור. הפתרון הנאות יהיה תנאי למתן היתר בניה.

גדרות חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי מאבן מקומית ומעקות ובתאום על מהנדס המועצה. לכל מקבץ מבנים יהיה אופי אחיד לגדרות. בגדרות ישולבו ארונות החשמל, התקשורת ופתרון אשפה. כמו כן, תותר הקמת גדרות בין המגרשים שגובהם לא יעלה על 1.60 מ'.

תליית כביסה פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש באופן שאינו נראה מהכביש.

מיכלי גז ודלק מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש.

אשפה איסוף אשפה יתבצע ע"י מ.א. גליל תחתון. בתכנית הבינוי יתוכננו ויבנו בגדר הפונה לכביש גומחות למכלי האשפה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יח' מקסימלי	מס' יח' מקסימלי במגורש	מרווחים במ'			גובה בקומות ומטרים *	מרחק מפתח מפלס כניסה			מרחק מפתח מפלס כניסה					גודל מגרש/זונם	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי		מרחק מפתח מפלס כניסה	% מפתח מפלס כניסה	% כניסה קרקע	% בניה	סה"כ	שרות	עקרי	מג'רש/זונם		
105		5.0	3.0	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	* 1	30%	30	30	5	25	72.1	מגורים א'		
115	1**	5.0	3.0	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	50% 50%	30	50	10	40	0.48	מגורים ב'		
30	10	5.0	5.0	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	50%	30	50	10	40	0.40	מגורים מיוחד		
		5.0	5.0	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	60%	40	60	10	50	0.50	מבני ציבור		
		5.0	5.0	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	60%	40	60	10	50	1.0	ספורט		
	סה"כ בניה 7500 מ"ר	5	5	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	25%	25	25	5	20	10	תירות		
		3	3	4	2 קומות מעל מפלס כניסה 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג משופע	1	30%	30	30	5	25	3.0	מבני משק		
		4	4	4	1 קומה 3.5 מטר	1	2%	2	2	1	1	6.1	בית עלמין		
		5.0	3.0	5	2 קומות 10 מטר	1	40%	40	40	5	35	28.7	תעשייה נקייה		
		5.0	3.0	4	2 קומות 8 מטר	1	40%	40	40	5	35	14.3	מלאכה ושירותים		

גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או תפורה הנמוכה מבין השתיים.
הטחמים שמול למפלס הכניסה יחושבו מפני הדרך ממנה תקבע הכניסה הראשית למבנה.

** המגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר יותרו 2 יח' מגורים.

* תותר קומה מתחת למפלס כניסה במגרשים הנמוכים מהכביש הסמוך.

מפלס כניסה ימדד מ-0.0 +

ניתן להעביר % בניה ממעל למפלס אל מתחת למפלס באישור ועדה מקומית.

באזור מבני המשק קומה ב' תשמש למשרדים.

מס' יח' מקסימלי
מס' יח' מקסימלי במגורש

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התוכנית:

א. ב. תכנון

חברה קטנה לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
~~שלוחת עמק הירדן~~

חתימת המתכנן:

תאריך: 2/2000

בית רימון - שכונה קהילתית

פרק תחבורה לתקנון התכנית

חיפה, ינואר 1998

ש. קרני מהנדסים בע"מ

בית רימון

שכונה קהילתית

פרק תחבורה לתקנון התכנית

א. נספחים

תכנית תחבורה וחניות.

ב. דרכים

כל השטחים המסומנים בתשריט התכנית בשטחים של דרכים קיימות או מתוכננות, יהיו כפופים לתנאים ותקנות המפורטים להלן.

1. רוחב הדרכים

- 1.1 רוחב הדרכים בתחומי התכנית יהיה כמסומן בתשריט. בתכנון תנועתי מפורט ניתן לשנות המידות המפורטות בתשריט עד 1.0 מ'.
- 1.2 קצוות דרכים יתמכו ע"י קירות תומכים או לחילופין מסלעות ועבודות עפר.
- 1.3 פסי ירק ישולבו ברוחב זהה לרוחב פסי חניה ולסירוגין עם פסי החניה.
- 1.4 בכל הכבישים יש לשלב פסי ירק במקום פסי חניה כך שינותק הרצף של נתיבי החניה.

2. צמתים

- 2.1 נוסף לרוחב הדרכים כמפורט בתשריט, בצמתים הנוצרים במפגש בין שתי דרכים יוכרוזו שטחים נוספים לצורך הרדיוסים כמופיע בתשריט.
- 2.2 עבור כל צומת בין דרכים מאספות וכן בין דרך מאספת לדרך קיימת, תוכן תכנית תנועה אשר תענה על צרכי זרימת התנועה, הניגשות והבטיחות. תכנית זאת תקצה נתיבים, מדרכות, איי תנועה, תמרור וכו'.

3. נגישות מכבישים אל מגרשים
- נגישות בין כבישים אל המגרשים תבוצע כמפורט:
- 3.1 מכבישים מאספים אל מגרשים.
- 3.2 מכבישים מקומיים אל מגרשים.
4. תאורת דרכים
- 4.1 כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה.
- 4.2 תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנתה יש לקבל אישור המהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.
5. כניסה למטרת סלילת דרכים
- בזמן כלשהו לאחר כניסת ה"תכנית" לתוקפה, יכולה הועדה המקומית או היזם, למטרת סלילת דרך או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להיכנס לשטח המיועד לדרך בין בצורת הסכם או ע"י הפקעה.
6. איסור הקמת מבנים בשטח דרכים
- לא יותרו הקמת בניין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי ה"תכנית", פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, החזקתה ותיקונה.
7. בניה קירות
- בסמכותה של הועדה המקומית ו/או היזם, יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה ו/או שטח המגרש.
8. סלילת דרך כתנאי להיתר בניה
- לא יינתן היתר בניה מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה, בהתאם למפורט בסעיף 1.1.
9. היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים
- לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הרשות ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.

ג. חניה

1. הגדרות

- מקום חניה- שטח הנמצא מחוץ לתחום הדרך ומיועד לחנית רכב אחד. שטח זה כולל את משבצת החניה ואת שטח התמרון לכניסה ויציאה.
- חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית.
- חניה פרטית - חניה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים.

2. מספר מקומות חניה

מספר מקומות החניה לתכליות השונות בהתאם לשימושי הקרקע יהיה בהתאם להצעה לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון התשנ"ד 1994, או כל תקנות אשר יהיו בתוקף בעת יישום התכנית. תקנות אלו יהיו תקפות ל"תכנית" עם קבלת תוקף ל"תכנית".

3. חפיפה של צרכי חניה

- 3.1 כמות החניה אשר תקבע לכל שימוש קרקע תוך שימוש בטבלת חפיפה- הדרישה למקומות חניה לפי חלקי היממה באחוזים. נתונים לחישוב חפיפה למקומות חניה לפי חלקי היממה על פי הצעה לתקנות התכנון והחניה (התקנת מקומות חניה) תיקון התשנ"ד 1994.
- 3.2 חפיפה נוספת לאמור בסעיף 3.1 תאופשר כפי שבא לידי ביטוי במספר מקומות החניה הציבוריים המפורטים בטבלה הנספחת לתכנית תחבורה וחניות.

4. הסדר מקומות חניה נוספים

הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה לגבי תכליות אשר לא נכללו בשלב זה בתכנית.

5. הסדר מקומות חניה לתוספת בניה

בשעת הקמת תוספת לבניין קיים, יחויבו היזמים להתקין חניה בשיעור המתחייב עבור החלק הנוסף. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה גם עבור הבניין הקיים. במידה שהחניה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

6. כניסות צמודות לחניה

על מנת לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחניה, ינחה מהנדס המועצה את המתכנן במיקום הכניסה לחניה תוך שאיפה לצמצם את מספר הכניסות.

7. תכנית פיתוח

עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו יכללו מקומות החניה בהתאם לכמות שבסעיף ג-2. השטחים המאפשרים כניסה לחניה ויציאה ממנה, דרך גישה מהרחוב לחניה והרחוב הגובל עם המגרש כולל המדרכה, המיסעה וכו'. בתכנית זו מקומות החניה יוגדרו בהתאם למידות שבהנחיות משרד התחבורה.