

# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי שומרון

### תוכנית מספר ש/ 508 ב'

### שטח מסחרי בשכונת גני חן

המהווה שינוי לתכנית מס' ש/ 508 - "שכונת מגורים גני חן, בין רחוב ירושלים  
לשכונת שיכון עובדים"

הועדה המקומית שומרון  
1 - 03. 2000  
נתקבל

הוראות התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2508/פ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4826  
מיום 23.11.99

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965  
2508/פ אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.2.2000 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

פברואר 2000

הודעה על אישור תכנית מס. 2508/פ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4879  
מיום 14.5.00

**1. שם התכנית תחולתה ומסמכיה:**

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' ש/ 508 ב' - שטח מסחרי בשכונת גני חן",  
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף  
(להלן: "התשריט"). התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:  
התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:  
א. דפי הוראות (תקנון).  
ב. תשריט יעודי קרקע הערוך בקנ"מ 1:250.  
ג. נספח תנועה וחניה הערוך בקנ"מ 1:250.

**2. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מס' ש/ 508 - "שכונת  
מגורים גני חן בין רחוב ירושלים לשכונת שיכון עובדים".  
בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית מס' ש/ 508, יקבע האמור בתכנית זו.

**3. המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרכור, בשכונת גני חן, ברח' ירושלים.

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא 1,364 מ"ר.

**5. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 10076 חלקה 84.

**6. בעל הקרקע:**

יעקב ומירה חונוביץ, כרכור, טל' 06-6372132

**7. יוזם התכנית:**

יעקב ומירה חונוביץ, כרכור, טל' 06-6372132

**8. עורך התכנית:**

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8235291  
פקס: 04-8231191.

**9. מטרת התכנית:**

הגדלת זכויות הבנייה לעומת המותר בתכנית ש/ 508.

**10. באור סימני התשריט:**

| <u>באור</u>  | <u>הסימן בתשריט</u>                    |
|--------------|--|
| גבול התכנית  | קו רצוף עבה בצבע כחול                  |
| מסחר, משרדים | שטח צבוע אפור                          |
| מבנה להריסה  | קווים צהובים אלכסוניים                 |
| דרך מאושרת   | שטח צבוע חום בהיר                      |
| מגורים       | שטח צבוע כתום                          |
| מבני ציבור   | שטח צבוע חום כהה                       |
| מס' חלקה     | מספר שחור מוקף עיגול ירוק              |
| מספר הדרך    | מספר שחור ברביע העליון בתוך עיגול בדרך |
| מרווח קדמי   | מספר ברביע הצדדי בתוך עיגול בדרך       |
| רוחב הדרך    | מספר ברביע התחתון בתוך עיגול בדרך      |

**11. תכליות:**

**מסחר ומשרדים:**

מיועד להקמת חנויות ומשרדים, כמו כן ניתן להקים בשטח זה חניונים (עיליים ותת קרקעיים) תחנת טרנספורמציה ומתקנים טכניים.

**12. הוראות הבנייה:**

במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

| מרווחים      | מס' מבנים במגרש | מס' קומות   | שטח בניה במ"ר |           | שטח מגרש מינימלי | האזור        |
|--------------|-----------------|-------------|---------------|-----------|------------------|--------------|
|              |                 |             | שטח שטחי שרות | שטח עיקרי |                  |              |
| קדמי - 5 מ'  | 1               | 2           | 702.59        | 961.04    | 1,364 מ"ר        | מסחר, משרדים |
| צדדי - 5 מ'  |                 | (ראה        | (ראה          |           |                  |              |
| אחורי - 5 מ' |                 | הערה מס' 2) | הערה (מס' 1)  |           |                  |              |

הערה מס' 1:

961.04 מ"ר הינם "שטח עיקרי", שטח המיועד למסחר ומשרדים. בנוסף 702.59 "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה כלהלן: 77.86 מ"ר מבואות וחדרי

מדרגות, 460.2 מ"ר חניה, 52.39 מ"ר אחסנה, 47.85 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות, 17.69 מ"ר ח.מכונות, סה"כ 702.59 מ"ר + 33 מ"ר ממ"ד.

הערה מס' 2:

2 קומות עפ"י החלוקה כלהלן: ק.קרקע מעל חניון מיועדת למסחר, קומת גלריה מיועדת למסחר, קומה ראשונה מיועדת למשרדים.

13. מבנה להריסה:

המבנים והמתקנים הטכניים הנמצאים מחוץ לקווי הבנין והמסומנים בתשריט להריסה (קווים צהובים אלכסוניים) מיועדים להריסה.

במקום יוקצה שטח על גג המבנה לצורך מתקנים טכניים.

מקום זה יוסתר ע"י מעקה בנוי בגובה 1.80 מ' סביב כל הגג.

14. עיצוב ארכיטקטוני:

עיצוב ארכיטקטוני בשטח התכנית יהיה עפ"י האמור בתכנית ש/ 508 - שכונת מגורים גני חן.

15. חניה

החניה תהה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשנ"ג 1983 ועידכונם מעת לעת.

16. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם:

16.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| מרחק   | סוג קו חשמל               |
|--------|---------------------------|
| 2 מ'   | ברשת מתח נמוך             |
| 5 מ'   | בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו    |
| 9.5 מ' | בקו מתח עליון 110-150 ק"ו |

16.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

# פירוט שטחים קיימים מוצעים

## תוך פירוט השימוש

קיים עפ"י היתר בניה

| סה"כ                   | שטחי שירות           |                                 |                  |            |                       |                                     | שטח עיקרי           | הקומה והמפלס בבנין   |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|--|
|                        | סה"כ                 | ח.מכונות                        | מבואות וח.מדרגות | חניה       | אחסנה                 | מתקנים טכ ומערכות טכ                |                     |  |
| 520.7 מ"ר              | 520.7 מ"ר            |                                 | 27.5 מ"ר         | 424.44 מ"ר | חלל סגור<br>68.76 מ"ר |                                     |                     | מרתף<br>-2.70  |
| 520.7 מ"ר              | 85.7 מ"ר             | ח.טרנספ-<br>ורמציה<br>17.69 מ"ר | 31.41 מ"ר        |            |                       | מעלית<br>3.6 מ"ר                    | 33 מ"ר              | ק.קרקע<br>385.0 מ"ר (מסחר)<br>50 מ"ר חדרי הקפאה<br>(מסחר)<br>+0.00 |
| ---                    | ---                  |                                 |                  |            |                       |                                     |                     | ק.גלריה<br>+2.80   |
| 330.55 מ"ר             | 30.55 מ"ר            |                                 | 18.95 מ"ר        |            |                       | מעלית<br>3.6 מ"ר<br>ח.חשמל<br>8 מ"ר |                     | ק.ראשונה<br>300.0 מ"ר משרדים<br>+5.50                              |
| 1371.95 מ"ר<br>100.58% | 636.95 מ"ר<br>46.69% |                                 |                  |            |                       |                                     | 735.0 מ"ר<br>53.84% | סה"כ   |

### קיים בפועל בשטח

| סה"כ                   | שטחי שירות           |                                 |                  |            |                       |                                     | שטח עיקרי            | הקומה והמפלס בבנין   |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
|                        | סה"כ                 | ח.מכונות                        | מבואות וח.מדרגות | חניה       | אחסנה                 | מתקנים טכ ומערכות טכ                |                      |  |
| 520.7 מ"ר              | 520.7 מ"ר            |                                 | 27.5 מ"ר         | 424.44 מ"ר | חלל סגור<br>68.76 מ"ר |                                     |                      | מרתף<br>-2.70  |
| 520.7 מ"ר              | 85.7 מ"ר             | ח.טרנספ-<br>ורמציה<br>17.69 מ"ר | 31.41 מ"ר        |            |                       | מעלית<br>3.6 מ"ר                    | 33 מ"ר               | ק.קרקע<br>385.0 מ"ר (מסחר)<br>50 מ"ר חדרי הקפאה<br>(מסחר)<br>+0.00 |
| 101.53 מ"ר             | 65.64 מ"ר            |                                 |                  |            | 52.39 מ"ר             | ח.חשמל<br>13.25 מ"ר                 |                      | ק.גלריה<br>35.89 מ"ר (מסחר)<br>ח.אוכל+ח.הלבשה<br>+שרותים<br>+2.80  |
| 330.55 מ"ר             | 30.55 מ"ר            |                                 | 18.95 מ"ר        |            |                       | מעלית<br>3.6 מ"ר<br>ח.חשמל<br>8 מ"ר |                      | ק.ראשונה<br>300.0 מ"ר משרדים<br>+5.50                              |
| 1473.48 מ"ר<br>108.02% | 702.59 מ"ר<br>51.51% |                                 |                  |            |                       |                                     | 770.89 מ"ר<br>56.51% | סה"כ   |

### מוצע לרשוי

| סה"כ                   | שטחי שירות           |                                 |                  |           |                     |                                     | שטח עיקרי            | הקומה והמפלס בבנין  |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|---|
|                        | סה"כ                 | ח.מכונות                        | מבואות וח.מדרגות | חניה      | אחסנה               | מתקנים טכ ומערכות טכ                |                      |   |
| 520.7 מ"ר              | 520.7 מ"ר            |                                 | 27.5 מ"ר         | 460.2 מ"ר | ח.קירור<br>29.4 מ"ר | מעלית<br>3.6 מ"ר                    |                      | מרתף<br>-2.70   |
| 520.7 מ"ר              | 85.7 מ"ר             | ח.טרנספ-<br>ורמציה<br>17.69 מ"ר | 31.41 מ"ר        |           |                     | מעלית<br>3.6 מ"ר                    | 33 מ"ר               | ק.קרקע<br>385.0 מ"ר (מסחר)<br>50 מ"ר חדרי הקפאה<br>(מסחר)<br>+0.00          |
| 101.53 מ"ר             | 65.64 מ"ר            |                                 |                  |           | 52.39 מ"ר           | ח.חשמל<br>13.25 מ"ר                 |                      | ק.גלריה<br>35.89 מ"ר (מסחר)<br>ח.אוכל+ח.הלבשה<br>+שרותים<br>+2.80           |
| 520.7 מ"ר              | 30.55 מ"ר            |                                 | 18.95 מ"ר        |           |                     | מעלית<br>3.6 מ"ר<br>ח.חשמל<br>8 מ"ר |                      | ק.ראשונה<br>300.0 מ"ר משרדים<br>190.15 מ"ר משרדים<br>(סגירת מרפסת)<br>+5.50 |
| 1663.63 מ"ר<br>121.97% | 702.59 מ"ר<br>51.51% |                                 |                  |           |                     |                                     | 961.04 מ"ר<br>70.46% | סה"כ  |

ת.ד.ע - תוכנון זמני ערים

עקב מאנו

**16. תחנות טרנספורמציה:**

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה, כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

**17. חדרים מוגנים:**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

**18. שרותים:**

אספקת המים, סילוק ביוב וסילוק אשפה יהיו עפ"י הוראות תכנית ש/ 508 - שכונת מגורים גני חן.

**19. בטיחות אש**

על מבקשי היתר הבנייה להגיש את תכניות הבנייה למכבי האש לצורך קבלת הוראות לסידורי בטיחות אש.

**20. הפקעה ורישום**

שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבתכנית אינם מיועדים להפקעה וישארו רשומים ע"ש בעל הקרקע הנוכחי.

**21. היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

**חתימות**

ד"ר חוה גל

ת.ב.ע.-תיכנון זביגוי ערים  
יעקב מאור  
מתכנן ערים