

לשון 182

3-5343

מחוז חיפה



מרחב תכנון מקומי שומרון



תוכנית מספר ש/ 508 ג' -

תוספת קומה, שטחי בניה וחניה במרכז מסחרי

בשכונת גני חן בכרכור

המהווה שינוי לתכניות מס' ש/508, ש/ 508 ב'

הוראות התכנית

6.2.05

1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה:

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' ש/ 508 ג' - " תוספת שטחים וחניון במרכז מסחרי בשכונת גני חן בכרכור ", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט"). התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

א. דפי הוראות (תקנון).

ב. תשריט יעודי קרקע הערוך בקניימ 250 : 1.

ג. נספח תנועה וחניה – מחייב, למעט הסדרי תנועה וחניה שניתן לשנותם באישור משרד התחבורה

ד. נספח בינוי – מנחה.

התכנית הינה תכנית: לאיחוד חלקות בהסכמת בעלים.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מס' ש/ 508 – שכונת גני חן בכרכור ולתכנית ש/ 508 ב' – " שטח מסחרי בשכונת גני חן ".
בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכניות דלעיל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 10076 חלק מחלקה 161 מגרשים מס' 80, 84, 111 – עפ"י תכנית ש/ 508 ג'.

4. המקום:

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

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 2,016 מ"ר.

6. בעל המגרש:

רבקה, יעקב ומירה חונוביץ, רח' המושב, ת.ד. 615, כרכור, טל' 6372132 - 04

8. יוזם התכנית:

יעקב ומירה חונוביץ, רח' המושב, ת.ד. 615, כרכור, טל' 6372132 - 04

9. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה, טל' 8327076 - 04,
פקס: 8231191 - 04.

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד במגרש 80 ממגורים א' לחנייה לשימוש באי המרכז המסחרי.
- ב. איחוד מגרשים 80 ו 84 למגרש אחד, בהסכמת הבעלים.
- ג. תוספת קומת משרדים על גג המבנה הקיים.
- ד. הוספת שטחי בניה בקומות המבנה.

11. באור סימני התשריט:

<u>באור</u>	<u>הסימן בתשריט</u>
גבול התכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
גבול תכנית ש/508 ב' המאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
מסחר, משרדים	שטח צבוע אפור
דרך קיימת/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
חניה מאושרת	שטח צבוע חום בפסים אדומים מצולבים
חניה בשטח מסחרי	שטח צבוע אפור וקווים אדומים מצולבים
שטח פרטי/פתוח	שטח ירוק מותחם בירוק
מבנה להריסה	קו צהוב מקוטע
קו בניין	קו אדום מקוטע
גבול גוש	קו שחור משונן
מספר גוש	מספר בשחור בן חמש ספרות
מס' חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק מקוטע
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר מגרש מאושר עפ"י ש/508	מספר שחור בעיגול שחור שלם
מספר מגרש מאושר לביטול	מספר שחור בעיגול שחור מקוטע
מספר מגרש חדש	מספר 1000 בתוך מלבן שחור
גבול מגרש חדש	קו שחור בהיקף מגרשים מקוריים 80, 84
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

12. השימושים המותרים :

12.1. בשטח מסחרי מיוחד :

בשטח זה מותר יהיה להקים בנין ובו שימושים כלהלן :

קומת מרתף: חניון ואחסנה
קומת קרקע הכוללת גלריה: מסחר
קומה ראשונה: משרדים
קומה שניה: משרדים.

12.2. חניה בשטח מסחרי: תשמש כחניה לבאי המרכז המסחרי והמשרדים.
בשטח זה אסורה בניה. כל סטיה מהוראה זאת תיקבע כהוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

השטח לחנייה אינו מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
12.3. שטח פרטי פתוח: גינון ונטיעות בלבד.

13. הוראות הבנייה:

13.1. שטחי הבניה המותרים:

"שטחים עיקריים" המותרים יהיו כלהלן:

שטחים עיקריים מאושרים עפ"י היתר בניה - 1026 מ"ר, עפ"י החלוקה כלהלן:

בקומת קרקע - מסחר קיים עפ"י היתר בניה- 435 מ"ר

קומת גלריה - מסחר קיים 101 מ"ר, עפ"י המאושר בהיתר הבניה.

קומה ראשונה - משרדים קיים 490 מ"ר, עפ"י המאושר בהיתר בניה

"שטחים עיקריים" מוצעים: 260 מ"ר, עפ"י החלוקה כלהלן:

בקומת קרקע - תוספת למסחר - 70 מ"ר.

בקומה שניה (חדשה): משרדים 190 מ"ר.

סה"כ "שטחים עיקריים" מבוקשים: 1286 מ"ר

"שטחי שרות" יהיו כלהלן:

"שטחי שרות" מאושרים עפ"י היתר הבניה - 638 מ"ר

שטחי שרות למשרדים בקומה שניה - 30 מ"ר

סה"כ שטחי שרות מבוקשים:

668 מ"ר

סה"כ שטח כללי מבוקש (עיקרי + שרות):

1,954 מ"ר

13.2. גובה: שלוש קומות מעל קומת מרתף עפ"י החלוקה כלהלן:

ק. קרקע הכוללת גלריה (קיימת): מיועדת למסחר

קומה ראשונה (קיימת): מיועדת למשרדים

קומה שניה (מוצעת): מיועדת למשרדים, כאמור בסעיף 12.1 לעיל.

סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 13 מ', מדוד מרצפת קומת הקרקע עד גג הקומה העליונה, לא כולל גובה מעקה הבטיחות וחדר מכונות של המעלית.

13.3. מירווחים:

קדמי – 5 מ'

צדדי – 5 מ'

אחורי – 5 מ'

14. איחוד חלקות:

מגרשים 80 ו-84 מיועדות לאיחוד למגרש אחד, בהסכמת הבעלים.

15. הריסת מבנים:

תנאי להיתר בניה יהיה הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית. אי מילוי הוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

16. ניקוז: ניקוז מי הגשם מתחום התכנית יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

להלן התנאים למתן היתרי בניה:

- א. הריסת מבנים המיועדים להריסה, כאמור בסעיף 15.
- ב. נטיעת עצים בוגרים בשטח הפרטי הפתוח שבגבולות החניה.
- ג. תנאי להיתר בניה לתוספת לקומה השניה החדשה יהיה בצוע מגרש החניה ומילוי הוראות נספח התנועה.
- ד. היתר הבניה יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה לעניין צימצום מטרדי רעש ממגרש החניה למגרשי המגורים הגובלים.
- ה. אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.

18. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:

- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק

2 מ'
5 מ'
9.5 מ'

סוג קו חשמל

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. 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.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

חתימות:

ת.ב.ע. - תכנון ובינוי ערים
יעקב מאור
מתכנן ערים

ח' ינואר

עקב ומירה חנוכיץ
1995 בע"מ

מירה חנוכיץ

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 פוסט שטחים
 תכנית וחנון בנג'ור

505/50

החלטה להפקדה

בישיבה מס' 571
 31-10-05
 תאריך

מזכיר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. (ל-505-5)
 5388
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 2388
 מיום 05-11-05 עמוד

הודעה על אישור תכנית מס. 503/5
 5778
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 5.1.06 מיום

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 508/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.9.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית