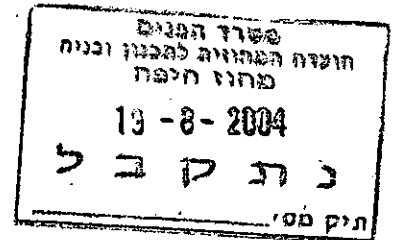


22.7.04.

3005198

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית



תכנית מס' חפ/ מק/2179

"שינוי קו בנין בשד' בן גוריון 22 פינת רח' המגינים

במושבה הגרמנית"

עורך התכנית: אדריכל יהודה פורת
ת.ד 3648 חיפה. טל: 8123461 - 04
25 מרץ 2003

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/ 2179 "שינוי קו בנין בשד' בן גוריון פינת רח' המגינים(תרנגול הכפר)" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטחים המותחמים בקו בצבע כחול בנספח גבול התכנית וקוי בנין המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל.
לתכנית זו יתלווה נספח 1 – נספח שימור נספח מנחה.
הנספח הוא בקנה מידה 1: 250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.
2.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית המתאר של העיר חיפה		4580		15.2.1934
חפ/ 1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.1980	
חפ/ 981			1256		20.1.1966
חפ/ 1370 א	פתוח שטחים להולכי רגל בשד' בן גוריון		4432		28.7.96

2.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת במושבה הגרמנית בשד' בן גוריון 22, פינת רח' המגינים, חיפה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 1221 מ"ר מדוד גרפית.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10829 חלקה 3, חלקי חלקות 44, 48.

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם פורסאן מטר, רח' עבאס 38, חיפה.

8. עורך התכנית

עורך תכנית זו הוא יהודה פורת – אדריכל, ת.ד 3648 חיפה.

9. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל, רח' פלים 15 חיפה.

10. מטרת התכנית

10.1 שינוי בקווי בנין בהתאם לנקבע בסעיפים א.62 (א)4) א.621 (א)5) במטרה לאפשר שימור ושיקום חזיתות המבנה ע"י שיחזור מרפסות בחזית המזרחית העתקת מטבח המסעדה לחזית המערבית של המבנה. ועיצוב חזיתות המבנה בהתאם לנספח עיצוב מנחה.

11. קווי בנין

קווי בנין יהיו כמוראה בתשריט.

12. עיצוב מנחה

עיצוב הבנין וכל שינוי מבוקש בעיצוב הבנינים הכלולים בתכנית יהיה בהתאם להוראות העיצוב והשימור שיקבעו ע"י היחידה לשימור אתרים ובהתאם להנחיות סקר השימור של המבנה.

13. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים או לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

14. איכות הסביבה

- 14.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 14.2 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 14.3 הבקשה להיתר תכלול מפרט שומן למטבח כפי שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 14.4 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר פסולת מאושר.

16. אספקת מים

לפני תחילת תכנון מבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש ההיתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם הדבר ידרש.
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישת אגף המים על חשבון מבקשי ההיתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים, בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

17. ביוב

לפני תחילת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחויבו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מדום מלכה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

18. ניקוז - תיעול

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי גשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

19. מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות התכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

21. חתימות

יזם התכנית: פורסאן מטר רח' עבאס 38, חיפה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל רח' פלי"ם

יחידת אד"מ: 29739 מר

טל: 574524

ת.ד. 3648 חיפה.

יחידה פורת

אד"מ: 29739 מר

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה

ועדה מקומית 5/6
אישור תכנית מס' 2179/מ/56
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 17 - ביום 29.3.09
יו"ר הועדה

ועדה מקומית 6/6
הפקדת תכנית מס' 2149/מ/56
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 92 - ביום 20.1.03
20/1/03
יו"ר הועדה

נספח עיצוב המבנה – נספח מנחה

1. מטרת הוראות העצוב

- א. שימור חזיתות המבנה
- ב. שימור נפח המבנה
- ג. שימור פנים המבנה
- ד. תוספות בניה ע"פ הוראות העיצוב.

2. שימור חזיתות

- א. יש להסיר את כל קווי התשתיות המותקנים ע"ג קירות המבנה. קווי מים, חשמל ותקשורת יתקנו בתוך נפח הבנין. קוי ביוב מאסף יותקנו חיצונית למבנה בצידו האחורי.
- ב. יש להסיר את הטיח הקיים. חזיתות המבנה יהיו באבן גלויה. אבנים פגומות יוחלפו באבן מסוג ובמידה זהה.
- ג. חלונות ודלתות עשויים אלומיניום וברזל יוחלפו בדלתות וחלונות עץ.
- ד. סורגי ברזל יותקנו ויעוצבו ע"פ תכנית שיחזור.
- ה. תריסי פלסטיק יוחלפו בתריסי עץ.
- ו. סוכך המסעדה בחזית המזרחית יפורק.
- ז. מרפסת העץ בחזית המזרחית תעבור טיפול משמר.
- ח. במדרגות הכניסה בחזית הצפונית יותקן מעקה מתכת לפי תכנית שיחזור, גגון האסבסט יוחלף בגגון רעפים.
- ט. יבוצע ניקוי קרניז גג הרעפים.
- י. יש להסיר הצבע מעל מסגרות האבן בחלונות ומעל גמלוני הגג.
- יא. פתחים אטומים יפתחו מחדש.

3. שימור נפח המבנה

- א. תותר תוספת בניה מעל המסעדה ובצידו המערבי של המבנה.
- ב. גובה הבניה לא יעלה על גובה הגג הקיים.

4. שימור פנים המבנה

- א. דגרום המדרגות הפנימי עשוי העץ יקבל טיפול משמר.
- ב. שינוי במחיצות הפנימיות יעשה בתאום עם מהנדס בנין.

5. עיצוב תוספות בניה

- א. תוספת בניה תותר מעל המסעדה ובחלקו המערבי של המבנה.
- ב. גג התוספות יהיה עשוי גג רעפים.
- ג. גובה גג התוספות יהיה בגובה הגג הקיים.
- ד. גמר קירות חיצוניים של תוספות הבניה יהיה טיח ו/ או אבן חשופה.
- ה. באגף החדש ישולבו אלמנטים ארכיטקטוניים מהמבנה הקיים.
- ו. לא תותר התקנת מתקנים כל שהם ע"ג הקירות בחזית הצפונית, מזרחית ודרומית.
- ז. דוודי מים יונחו בתוך חלל גג הרעפים בלבד. קולטי שמש יונחו במישור גג הרעפים בלבד.

6. פיתוח שטח

א. אין לעקור את עץ הדקל בחזית הצפונית.
ב. פיתוח השטח יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית למושב הגרמנית.

7. תשתיות

א. כל התשתיות הניגשות אל הבנין יהיו תת קרקעיות.

ועדה מקומית ב-6
2179/מ/סב אישור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 17 ביום 29.3.04
יו"ר הועדה
W.A.

ועדה מקומית ב-6
2179/מ/סב הפקדת תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 92 ביום 20.1.03
2179/מ/סב
יו"ר הועדה