

כדחב וזרנון מלוטל-עכר  
מורז האפרן .

תכנית מפורטת מס' ג/ 5246 הפהונה שינוי לחכנית האפורטות מס' ג/ 1619 ומס' ג/ 3658, והנקראת "נארות זבורה" - שכונת מגורית בעכו מזרח.  
הולטן

מורז - הצפרן  
נפה - עכו  
ישוב - עכו מזרח

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל  
מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון - מורז חיפה  
מחבר התכנית - גד גולן, אדריכל, חיפה

חיפה, 15.11.83

1. שם וחלות

תכנית זו חיקרא בשם "גאות דבורה" - שש נגודים נעכו מזרח , ח.ב.ע. מס' ג/ 5246 וחחול על השטח המוחתם בקר כחול עבה בחשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יתס לתכנית אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "רובע דבורה - עכו מזרח" מס' ג/1619 שאישורה פורסם ב-י"פ מס' 1933 מיום 10.7.73 ולתכנית מתאר מקומית מס' ג/3658 שאישורה פורסם בי"פ מס' מיום

ב. בכל מקרה של סחירה בין התכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו, יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

3. שטח התכנית

שטח התכנית הוא: 24 דונם ( מחושב עפ"י מדידה גרפית) וכולל את השטחים כמפורט להלן:

חלקי חלקות	חלקות	גוש
.24 , 23	,32 ,31 ,30 ,29 ,28 ,27 ,26 ,25 .40 ,39 ,38 ,37 ,36 ,35 ,34 ,33	18103
. 8 , 7	116 ,115 ,22	18104

4. גבולות התכנית

- מצפון - שכונת קנדי הקיימת.
- מזרח - הפיאה המערבית של רח' דבורה הנביאה.
- מדרום - הפיאה הצפונית של רח' העליה.
- ממערב - שכונה וותיקה קיימת.

5. מסדת הנוכחית

יעוד שטחים למבני מגורים, למוסדות ציבור, למבנים מסחריים, לדרכים וחניות ולירק ציבורי.

6. יזום התכנית, בעלי הקרקע ומחבר התכנית

- יזום התכנית - משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה.
- בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
- מחבר הנוכחית - גר גולן, אדריכל, חיפה.

7. ביאור סימני החשריט

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
קו כחול עבה .	7.1 גבול החכנית
שטח צבוע כחום .	7.2 איזור מגורים א'
שטח צבוע כחול .	7.3 איזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע אפור .	7.4 איזור מסחרי
שטח צבוע חום מותחם חום כהה .	7.5 אתר לבנייני ציבור
שטח צבוע כחום מותחם חום כהה, מטויט בקוים מקבילים כאלכסון בצבע חום .	7.6 שטח למסד חינוכי
שטח צבוע חום מותחם חום כהה, מטויט בקוים מקבילים כאלכסון בצבע חום .	7.7 שטח ירוק ובו מבנה ציבורי מיוחד.
שטח צבוע חום בהיר .	7.8 דרכים מאושרות/קיימות
שטח צבוע אדום .	7.9 דרכים מוצעות
שטח צבוע חום/ירוק לסירוגין .	7.10 שביל להולכי רגל מאושר/קיים
שטח צבוע אדום/ירוק לסירוגין .	7.11 שביל להולכי רגל - מוצע
שטח צבוע אדום/סגול לסירוגין .	7.12 שביל להולכי רגל עם גישה ברכב
קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע החשריט ומספר בצבע החשריט בן 5 ספרות .	7.13 לחניית הדיירים
קו דק ומספר בצבע החשריט .	7.14 גבול חלקה מוצעה ומספר
קו מרוסק בצבע החשריט ומספר מותחם במעגל ועליו אלכסון ביטול .	7.15 גבול ומס' חלקה מיועדים לביטול.
שטח מותחם בקו צהוב .	7.16 מבנה להריסה
שטח מותחם בקו ומנוקד בצבע החשריט .	7.17 בנין קיים
מספר ברביע העליון של המעגל .	7.18 מס' הדרך
מספר ברביע הצדדי של המעגל .	7.19 קו בנין
מספר ברביע התחתון של המעגל .	7.20 רוחב הדרך
שטח בצבע האיזור ועליו קוווקוו .	7.21 חניה פרטית
שטח צבוע אדום ועליו קוווקוו .	7.22 חניה ציבורית
קוים מקבילים כאלכסון בצבע אדום .	7.23 דרך ושביל לביטול
קו אדום דק .	7.24 קו בנין
קו אדום חקוק	7.25 קו השמל
קו אדום מקוקוו	7.26 עיגן לעמוד השמל

8. רשימת התכליות

- 8.1 איזור מגורים א' בנייני מגורים בני 2 קומות ללא קומת עמודים. לכל דירה תוצמד חניה אחת, שהגישה אליה תהיה דרך שביל הולכי הרגל, ומיקומה יהיה בחוף תחומי קו הבנין המסומן בחשריט. בין המגרשים השונים ובחוף המגרשים, על קווי הפרדה בין השטחים המוצמדים לדירות, תותר הקמת קירות עד גובה 2.0 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית. על הגבולות המשותפים למגרשים ולדרך, יבנה קיר בגובה 0.6 מ'. בחוף החלקות, יינטע לפחות עץ אחד לדירה, מסוג וגודל שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 8.2 איזור מגורים ב' בנייני מגורים בני 3 קומות ו-12 יח"ד לכל היותר על ימגוש אחד, במפורט להלן.
- מרפסות השירותים לא יפנו למרווח הקדמי ומסתורי הכביסה לא יחרגו מקווי הבנין, ויהיו מוקפים בבניה מ-3 צודים לפחות.
- על קווי הפרדה שבין החלקות והדרכים הציבוריות, יבנה קיר בגובה 0.6 מ'. על כל חלקה יינטעו לפחות 6 עצים מסוג וגודל שיאושר ע"י מהנדס העיר.

פרוט:

במגושים מס' 125, 126, 127, 128, יבנו 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה פנוי של 2.2 מ', אשר הותר בה הקמת מקלטים מחסנים וחזרים למתקני הבית המשוחפים. לא הותר חניה בקומת העמודים.

במגרש מס' 130, יבנו 3 קומות ללא עמודים. תהיה אפשרות לדירות צמודות קרקע, בקומת הקרקע, לדבות קרקע מסופחת ומותחמת בקירות עד גובה 2.0 מ', מדוד מפני הקרקע הטבעית. כן תהיה אפשרות לדירות דו מפלסיות (קוטג'), בקומה השניה והשלישית.

8.3 טבלת הגבלות לאזורי המגורים

האיזור	יטח מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי בקומה	מספר הקומות	גובה פנימי מקסימלי לקומה (מ')	מרווחים (מ')		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים 'א'	200	50 %	2 ללא ק' עמודים	3.2	כמסומן בושריט		
מגורים 'ב' מיוחד	1000	40 %	3	3.2	5 כחייב	4 מינימלי	8 מינימלי

8.4 אחר למוסד חינוכי .

מיועד להקמת גן ילדים בגן 2 כיתות, בשיטת ובמרווחים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. באחר זה ינטעו לפחות 4 עצים.

8.5 אחר לבנין מסחרי .

מיועד לתכליות כגון: בית קפה, חנויות, משרדים, כתי עסק, שירותים אישיים, שירותים קהילתיים ככל סוג שיאושר ע"י הוועדה המקומית, בקומה אחת ובשטח שיאושר ע"י הוועדה המקומית. באחר זה ינטעו לפחות 2 עצים.

8.6 שטח ירוק ובו מבנה ציבורי מוחר. מיועד להקמת בית כנסת ע"ג מקלט ציבורי קיים, בגודל ובחומים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בשטח שאינו בנוי יותרו גינות ונטיעות, שבילי הליכה, ספסלי ישיבה ומתקני משחק לילדים. **משל העצים באתר זה לא יפתח מ"4.**

8.7 בניינים להריסה. הבניינים הקיימים בחומי חכנית זו, המסומנים במסגרת בצבע צהוב, יהרסו ע"י מבצעי החכנית.

### 9. דרכים, חניות ציבוריות ופרטיות

הדרכים, החניות הציבוריות והפרטיות והשבילים להולכי רגל, יבוצעו ע"י יזמי או מבצעי התכנית, במקביל להתקדמות הכנה.

### 10. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק החכנון והבניה חשכ"ח 1965.

### 11. חלוקה מחוזית

החלוקה הרשומה יבוטלו ובמקומן תרשמה החלוקה החדשה לפי המסומן בתשריט המצורף לחכנית זו. תחת חלוקת משנה באיזור מאורים א', עפ"י אישור הועדה המקומית.

### 12. בניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא יקומו בניינים במרחקים קטנים מההיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל כלהלן:  
ברשת מחח נמוך - מרחק מינימלי - 2 מ'. בקו מחח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ'. בקו מחח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 9.50 מ'.  
ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל חת-קרעיים, ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

### 13. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט מאושרת ע"י הג"א, ולא חוצא העודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של נציג הג"א.

### 14. שירותים ומערכות

- א. הספקה מים - תעשה במערכת המים העירונית, וכל הבניינים יחוברו למערכת זו.  
ב. הידרנטים - מבצעי החכנית יחזינו הידרנטים במספר, בוגם ובמקום, כפי שיקבעו ע"י רשוה כיבוי אש.  
ג. הרחקה אשפה - מתקנים להרחקה אשפה יוחזקו במספר, בוגם ובמקום, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

- ד. ניקוז מי גשם - ייעשה במשולב עם מערכת הכבישים, המדרכות והשבילים, בהתאם לתכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ה. מערכת חשמל - כל הבניינים יחוברו למערכת החשמל הקיימת בקורים חח-קרקעיים. לא יותרו קורים עיליים או גלויים.

- 1. תקשורת קורים - מבצעי הכניח זו יחברו את כל הבניינים לרשת הטלפונים בקורים חח-קרקעיים. לא יותרו קורים עיליים או גלויים - ככל שרג
- 3. אספקת גז - מיכלי הגז יהיו צמודים לקירות הבניינים או יהיו חח-קרקעיים.

15. משוואות לרדיו ולטלביזיה וצלחון קליטה מלוויינים

חותר הקמת משוואה ו/או צלחח כנ"ל אחת לכל בנין. בנין לענין זה - כל רצף בניינים לרכות בנין טורי בעל מס' חדרי מדגות ובנין טורי בעל מס' דירות נפרדות עם כניסות פרטיות.

16. מחקנים לחימום סולרי

חותר החקנת מחקנים כנ"ל אך ורק חוך שילוב ארכיטקטוני שיבטיח את הסחירתם המלאה או את החשיפה של קולטי השמש בלבד, בשילוב ארכיטקטוני כאמור. לא חותר החקנת דווים גלויים. בכל חכנית בניה שחוגש לאישור הוועדה - ישולב פוט מפורט לשילוב המחקן הסולרי.

17. שלטים ומחקני פרסום

- בשטח התכנית לא חותר החקנת שלטים ומחקני פרסום על חזיתות המבנים, ולא בשטחי הציבור למעט:
  - א. חמדורים עפ"י דין.
  - ב. שילוט רחובות.
  - ג. שלטים ומחקני פרסום באחר לבניה מסחרית חוך שילוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס העיר, כחלק מתנאי הרשיון.

18. גיבון ונטיעות במדורות הבניינים

ייעשו ע"י מבצעי חכנית זו, בסמוך לפעולות הבניה בשטח וכחלק מהשלמתן, לרבות נטיעת העצים המפורטים בסעיף 8.

19. ארובות לתנורי חימום והחקנת מיכלי דלק

חותר החקנת מחקנים כנ"ל עפ"י מפרטים של רשות כינוי אש באישור הג"א, ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה

דרך העצמאות 21, חיפה

טל. 272.71 - טל. 660961

19.9.88

חתימות :

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
טל. 272.71 - טל. 660961

17.84

.....  
ירזם החכנית

.....  
בעל הקרקע

.....  
מחבר התוכנית



גד גולן - אדריכל  
רח' מחניים 16, חיפה  
טל. 87245

גד גולן ושות' - אדריכלים  
האסיף 13 חיפה 34637  
טל. 387428 - 370127

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

1953-1954  
M.T. 85  
9629  
5246

*[Large handwritten signature]*

1965-1966  
M.T. 85  
9629  
5246  
1965-1966  
M.T. 85  
9629  
5246  
1965-1966  
M.T. 85  
9629  
5246