

מ ח ז ה צ פ ו ן

הועדה המקומית לבנייה ותכנון

עיר נהריה

תקנות לתכנית בנין עיר 851 נהריה - תכנית

המזאר 1966

ה פ ר ק י ס :-

- א. כללי
- ב. הגדרות
- ג. מקרא התריס
- ד. דרכים
- ה. סוג האזורים, צפיפות ורשימת המושבים
- ו. המושב בקרקע ובבנינים
- ז. תכניות בנין עיר מפורטות
- ח. בנינים וצורתם החיצונית
- ט. בניני עזר
- י. רחוב מסוים לצרכי צבור
- יא. שדרות
- יב. סמכויות מיוחדות
- יג. הוצאות התכנית
- יד. כריית זיפויף או חול או חציבה
- טו. הנחות



פרק "א" - כ ל ל י  
-----

1. שם ותחולה  
 חכנית זו תקרא : "תכנית בנין עיר 851 - נהריה חכנית המתאר 1966"  
 (להלן התכנית) ותחול על שטח השפוט המאושר על עיריית נהריה לרבות הסינויית  
 שיחולו בו מדי פעם בפעם.
  
2. שטח התכנית  
 התכנית משתרעת על שטח של כ- 8940 דונם.
  
3. השטחים הכלולים בתכנית זו  
 גושים :- 18146, 18165 עד 18175, 18206, 18207, 18162 ו- 18209 - בשלמותם.  
 גוש :- 18147 חלקות : 7, 10, 11, 14, 16 עד 53, 56, 57, 73 עד 97, 99 עד 120.  
 גוש :- 18151 חלקות : 1 עד 3, 38, 46 עד 59, 61 עד 76, 80 עד 92, 95, 96  
 בשלמותם וחלק מחלקות 4, 5 ו-60 הנמצאים מערבה מהקו הסגור של  
 האוטוסטרדה המתוכננת. חלק מחלקות 36 ו-37 הנמצאים מערבה מהמשך  
 קו הגבול המזרחי של החלקה 89. חלק מחלקות 78, 79 ו-99, הנמצאים  
 דרומה מהמשך קו הגבול בין החלקות 76 ו-98.  
 גוש :- 18160 חלק מחלקה 19 הנמצא צפונה מהאפיק החדש של העלת הנתון מערבה  
 מהקו המערבי של האוטוסטרדה המתוכננת והגבול עם החלקות 10 ו-11  
 בגוש 18161.  
 גוש :- 18161 חלקות : 1 עד 4, 8 עד 26, 38 עד 40, 42 עד 48, 50 בשלמותם.  
 חלק מחלקות 1, 2, 3, 9, 18 עד 25, 39, 45 עד 47 הנמצאים מערבה מהקו  
 המערבי של האוטוסטרדה המתוכננת וצפונה מהאפיק החדש של העלת הנתון.  
 גוש :- 18208 חלקות 1 עד 4, 12, 15, 17, 19, 21 עד 25, חלקים מחלקות 5, 6, 7  
 ו-10, הנמצאים דרומה מהקו המתחיל בגבול המזרחי של החלקה 15,  
 76 מטרים בערך דרומה מגבול הגוש 18203, בכיוון מזרחה עד לפינה  
 הצפונית - מזרחית של חלקה 7 מאותו הגוש.  
 חלקים מחלקות 8, 9, 11, 14 ו- 16 הנמצאים מערבה מהקו המערבי של  
 האוטוסטרדה המתוכננת.

4. היוזמים

עיריית נהריה באמצעות משרד מהנדס העיר נהריה.

5. משרת התכנית

תכנון טטח התכנית, תוך הקצאת טטחים לאזורי מגורים, תעטיה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות. וכן לדרכים, מרכזי עבודה, שדרות וכו', כל זאת במסגרת האמור בחוק הבניה והתכנון 1965 - תשכ"ה, או כפי שיטונה או יתווסף עליו, מדי פעם בפעם.

6. תוקף ובטול תכניות קודמות

כל התכניות המפורטות שאושרו בטטח תכנית זו תזארנה בחוקפן, במידה ויש סחירות ביניהן ובין תכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. למרות האמור לעיל, כל הכביטים הפנימיים, מגרסי חניה, המגרסים הצבוריים הפתוחים, ומגרסים לבנינים צבוריים וחזיתות לחנויות אשר לא סומנו בתכנית המתאר ואשר אושרו בתכניות מפורטות קודמות ולא יהיו בסחירה לגבי תכנית זו, יזארו בחקפן לפי תכניות מפורטות שאושרו. עם קבלת תוקף של תכנית מתאר זו מס' 851 תבטלנה תכנית המתאר מס' 246 ותכנית מס' 551, חקון לתכנית המתאר מס' 246.

פרק "ב" - הגדרות

- "תכנית זו" - תכנית המתאר לטטח הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר - נהריה.
- "החסריט" - החסריט המצורף לתכנית זו.
- "הועדה המחוזית" - הועדה המחוזית לבניה ותכנון ערים - מחוז הצפון.
- "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.
- "מגרס בניה" - חלקת קרקע שאושרה כמגרס בניה בתכנית בניה עיר מפורטת אשר בחוקף.
- "מבנה עיקרי" - מבנה המיועד לשמס העיקרי של מגרס הבניה עליו חוקס.
- "מבנה עזר" - מבנה מסנה הבא לשמט את המבנה העיקרי, על אותו מגרס.
- "טטח הבניה הכללי המותר" - הטטח המקסימלי המותר להקמה המבנה העיקרי על מגרס הבניה, כולל הבניה בכל הקומות המותרות.
- "טטח הבניה בכל קומה" - הטטח המקסימלי סמותר להקים בכל קומה של המבנה העיקרי.
- "קומת עמודים" - טטח מקורה על ידי רצפת הקומה הראחונה של המבנה העיקרי ואינו חורג מההטלכה האנכית של הרצפה הנ"ל. מותר להטחמט בטטח זה לחדרי מדרגות, מחסנים, מקלטים וטמוטים דומים לטרותי דיירי המבנה העיקרי.
- "פנסיון" - בית הארחה אשר מספר חדריו אינו עולה על 25.
- "בית מלון" - בית הארחה אשר מספר חדריו האורחים שבו עולה על 25 והכולל את כל הטרותים המקובלים הניתנים לאורחים ו/או נופטים.
- "מלאכה" - בתי עסק המיצרים סחורות לטט שווק ואשר מספר פועליהם אינו עולה על 20.
- "מלאכה שרות" - בתי עסק אשר עובדיהם עוסקים במלאכות המיועדות לשרת הצבור כגון חייטים, סנדלרים, טרברבים, צורפים, פרוונים, מסקני אופניים וכו'. בכל המקרים אסור להפעיל בתחומיהם מנועים שמעל 5 כוחות סוס.
- "תעטיה" - מתקני ייצור חרוטתיים המעסיקים מ-25 פועל ומעלה.
- "מלאכה ו/או תעטיה מזיקים" - מתקני מלאכה ו/או תעטיה המזיקים לבריאות הציבור על ידי הרעש ו/או הריחות ו/או הפסולת ו/או השפכים שהינם גורמים או מפיאים.
- "קומת מרחף" - חלק מהמבנה העיקרי מטוקע בתוך הקרקע כדי שני שליט לפחות ביחס לנקודה הנמוכה ביותר של פני הקרקע המקיפה את המבנה העיקרי. גובה מירבי של פנים קומת המרחף לא יעלה על 3 מטר.



פרק "ד" - דרכים

1. תואי הדרכים, רוחבן וכן המרווחים לצדיהן יהיה כמסומן וכמפורט בחסריט.
2. בנוסף לדרכים העורקיות והמתוארות בחסריט יוקצו שטחים נוספים לדרכים פנימיות במסגרת של תכנית בנין עיר מפורטת, הכל לפי חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.
3. עם הוצאת היתר בנייה רשאית הועדה המקומית בין היתר, להתנות את התנאים הבאים:-
  - א. הסדרת הפינות והצטלבויות הדרכים השונות, המסומנות בחסריט זה וכן הדרכים הנוספות ושטחים להנייה אשר יסללו בשטח תכנית זו ותוכננו ויבוצעו לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית, מבחינת בטיחות תנועה ושדה ראייה מספיק, כל זאת בתאום עם משרד התחבורה.
  - ב. חיוב על בקשת הבניה בסלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או בכסוי הוצאות סלילה כאמור, הכל בתאום עם הרשות המקומית.
  - ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לשרות - חייב בעל בקשת הבניה לנטוע בשטח הגובל קטע של שדרה כפי שיקבע ע"י הועדה.
  - ד. נטיעת עצים או כל סוג אחר של נטיעות במרווחים הקדמיים והאחוריים או הצדדיים של מגרשי הבניה.
  - ה. התקנת גדרות מכל חומר בניה או נטיעות אשר יראה לה וכן בגובה אשר יראה לה, על גבולות מגרש הבניה והתקנת שער פשפש בגדר.
  - ו. התקנת תאורה בתצרות ובשבילים הפנימיים של חלקות, לפי דרישת מהנדס הועדה.
4. הוסטה או נחסמה או ביטלה דרך כלשהי - לא תפגענה זכויות הועדה המקומית או המורשים על ידה כהלכה להכנס לכל קרקע כדי לספל בצנורות מים, ביבים או מחקנים אחרים שעל פני אותן הדרכים החסומות או המוסטות.

פרק "ה" - סווג האזורים, צפיפות ורשימת השמושים

השמושים האמורים בהתאם לאמור להלן, הם הנחיות לגבי תכניות בנין עיר מפורטות וכן לגבי האמור בתכנית זו.

השימוש בפועל לגבי כל חלקה וחלקה ייקבע רק בתכניות בנין עיר מפורטות. פרוט הנתונים בטבלת נספח א' לפרק ה'.

בכל מקום בו מצויין להלן אחוזי בניה, יחושבו אחוזי בניה משטח החלקה נטו, לאחר הפרשה לצרכי ציבור. חישוב אחוזי הבניה המירבי המותר כולל שטחי המרפסות וחדרי מדרגות (2.5 מ"ר לדירה).

ה ש מ ו ש י ם

ה צ פ י פ ו ת

ה א ז ו ר

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <p>כחי מגורים, כחי מלון, פנסיון, מוסך לרכב פרטי, בנייני עזר. חנויות בהתאם לתכנית מפורטת על נושא זה לפי אשרור הועדה המחוזית לאחר המלצת הועדה המקומית.</p>   | <p>שטח הבניה הכללי (כולל בניה בק. עמודים) המותר 48% משטח החלקה במגרש בניה רגיל ו-52% במגרש בניה פינתי. גובה מכסימלי 2 קומות, מעל קומת העמודים. מס' דירות לא יעלה על 6. שטח מינימלי לחלקה 1000 מ"ר.</p> | <p>1. אזור מגורים א' (צפיפות נמוכה, אזור הסמוך לשפת הים)</p> |
| <p>כל השמושים שבטבלה זו, פרט לחקלאות, העשייה לסובייה ומלאכה להוציא מלאכה לשרות כגון חייטות, סנדלרות, ספרות וכד' לבניי שטחים שיועדו באזור מגורים זה למטרות של בניינים מיוחדים, פנסיונים, מלונות, בנייני צבור, מותר לסטות מהגבלות החלוקה על צפיפות וגובה באזור מגורים זה, וזאת לפי אשרור מיוחד של הועדה המחוזית.</p> | <p>שטח הבניה כללי המותר 82% משטח החלקה במגרש בניה רגיל ו-88% במגרש בניה פינתי. גובה מכסימלי 3 קומות מעל קומת עמודים. מס' דירות לא יעלה על 9. שטח מינימלי לחלקה 1000 מ"ר.</p>                           | <p>2. אזור מגורים ג'</p>                                     |

ה א ז ו ר

3. אזור הוילות  
(שכונת הוילות-  
הישנה בעין-שרה)

4. אזור מגורים ד'

5. אזור מגורים ב'

6. אזור מגורים ה'

7. אזור חקלאי

9. אזור משקי עזר

ה צ פ י פ ו ח

שטח הבניה הכללי המותר  
46% משטח החלקה כולל קומת  
קרקע וקומת קוטב' בלי קומת  
עמודים. כשטח המינימלי  
לחלקה 600 מ"ר.

שטח הבניה הכולל המותר  
בניה בקומת עמודים 94%  
משטח החלקה. מספר המקומות  
לא יעלה על 4 קומת העמודים.  
רשאית הועדה המחוזית, לפי  
שקול דעתה, להרשות בנייה  
לגובה ללא הגבלת מס' הקומות  
בשטח בנייה כללי לא יעלה  
על 105% משטח המגרש, במסגרת  
תכנית בנין עיר מפורטת,  
הכוללת תכנית בנוי, על מגרש  
ששטחו 10 דונם לפחות, בתנאי  
שבתכנית כזו יוגדלו במידה  
מתאימה המרווחים והשטחים  
המופרשים לצרכי ציבור.  
מספר דירות לא על 10 דונם  
נטו.

שטח הבניה מותר 50% משטח  
החלקה. מספר הקומות לא יעלה  
על 2. מספר דירות לא יעלה  
על 4 לדונם נטו. גודל החלקה  
כמסומן בתכנית לא תותר חלוקת  
משנה.

שטח הבניה המותר 66% משטח  
החלקה. מספר הקומות לא  
יעלה על 2 מעל לקומת  
העמודים מס' דירות לא  
יעלה על 6 לדונם נטו.

גודל החלקה מינימלי 5000  
מ"ר

שטח הבניה הכללי לבנין  
המגורים לא יעלה על 300  
מ"ר שטח בניני העזר,  
המוסכים ומחסנים לא יעלה  
על 5% משטח החלקה. גודל  
החלקה המינימלי 1250 מ"ר,  
או כמסומן בתכנית תאושר  
חלוקה ל-2 חלקות של 600  
מ"ר מינימום לבניית 2  
וילות חד-משפחתיות (קוטב').

ה ש מ ו ש י ם

בית מגורים בלבד, מוסך לרכב פרטי,  
ובניני עזר. השמוש למסחר ו למלאכה  
אסור פרט לשטחים המיועדים לפי  
התכנית מפורטת.

כל המפורט באזור מגורים ב'  
לעיל.

בית מגורים בלבד. סככת רכב (פרטי)  
ובניני עזר בלבד (מחסן ביתי).

בית מגורים בלבד, סככת רכב (פרטי)  
בניני עזר (מחסנים-ביתיים).

תותר בניה לשמושים חקלאיים והקמת  
מבנה מגורים דו-משפחתי בן קומה  
אחת או קטג'. יותר מבנה מגורים  
בחתום של 1/3 מהחלקה הגובל עט  
הדרכים. הגבלות קרי בנין בהתאם  
לטבלת נספח א. בניית מבניט חקלאיים  
או שימושים חקלאיים באזור שיעודו  
חקלאי תותר ע"פ **התכנית**. מפורטת  
בלבד ולאותם שמושים שיאושרו ע"י  
הועדה המקומית וע"פ שקולה, בהחשבו,  
בין השאר, כשקולי איכות הסביבה.

בנין מגורים דו-משפחתי בן קומה או  
קוטב', בניני עזר לחקלאות, מוסכים  
למכוונת חקלאיות, מחסנים לשמוש  
היחידה, אך לא בתי מלאכה ומסחר.

ה א ז ו ר

10. אזור מלאכה ותעשייה

שטח הבניה המותר בכל קומה 40% משטח החלקה כולל החסנה. מספר הקומות: אזורי מלאכה 2. הגובה באזור התעשייה יהיה בהתאם לצרכים הפונקציונליים.

ה ש מ ו ש י ם

מלאכה מכל הסוגים פרט למזיקות. תעשייה, פרט לתעשייה מזיקה. רשאית הועדה המקומית לא להתיר הקמת מבנים או את השמוש בהם אם היא סבורה כי הקמת מבנים כנ"ל או השמוש בהם עלול לגרום נזק לסביבה מבחינה בריאותית או מכל בחינה אחרת.

11. אתרים לבניני צבור לא מסחריים

במגרשים שגודלם עד 4 דונם לפי החלטת הועדה המקומית. במגרשים שגודלם מעל 4 דונם, פרט לאלה המיועדים לבתי-ספר, לפי חכניה בנין עיר מפורטת.

מנהל, חנוך ותרבות, בריאות, נופש, ספורט.

12. האזור המרכזי

שטח הבניה הכללי המותר 94% משטח החלקה. במגרש פניה פינתי 100%, שטח הבניה הכללי יתחלק בין 4 קומות על עמודים או מספר רב יותר של קומות באשור הועדה המחוזית. מט' יה"ד לא יעלה על 10 לדונם נטו.

חנויות, מלאכה שרות משרדים, אחסנה, פנסיונים בתי מלון, בתי קולנוע ומגורים.

13. אזור המרכז האזרחי התרבותי והמסחרי

שטח הבניה הכללי כולל בניה בקומת עמודים 116%. גובה מאושר 4 קומות או 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית. כניה גבוהה כמפורט כפרק "ד" סעיף 6 בתקנון זה.

חקמה בניני צבור, מגורים, חנוך ותרבות, בריאות, נופש וספורט, מרכזיים מסחריים או חזיתות מסחריות מקומיות לבניני מגורים ועסקי שעשועים בהתאם לתכניות מפורטות שתושגנה לפי הנושא.

14. מרכז התעבורה

הכל בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

חקמה מרכז תעבורה משולב לרכבת, אוטובוסים ומכוניות, הכולל גם חנויות, משרדים ומלונאות הקשורה למרכז התעבורה. כן כולל אזור זה חנייה צבורית ופרטית.

כל המפגשים עם מסילת הרכבת יהיו תחתיים או עיליים ולא יוצאו רשימות לבניה העלולה להפריע תכניות אלו. כל היציאות לדרך מספר 21 יהיו באמצעות דרכי שרות או צמתים כפי שיוחלט ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה.

15. אתרים לבנינים מסחריים

במקרה של חקמה מבנה מיועד למסחר בלבד. יותר ניצול של 33% משטח החלקה נטו ככל קומה. במקרה של מבנה רב קומות לפי המותר באזור בו נמצא, חוץ שלוב עם מגורים בקומות העליונות או מבני מסחר רב קומתיים כגון חנויות כל-בו.

להקמת מרכזי חנויות או חזיתות חנויות מקומיות באזורי מגורים.

ה א ז ו ר

ה ש מ ו נ ש י ם

ה צ פ י פ ו ת

16א'. אתרים למלונאות ונופש

להקמת בתי מלון, פנסיונים, שעשועים ובתי הכראה.

לפנסיון - שטח נצול כללי מותר 88% משטח החלקה נטו מחולק ב-4 קומות, רשאית הועדה המקומית באשור המחוזית לאשר הגדלת שטח הבניה או גובה בתנאי ששטח החלקה עולה על 4 דונם. למלון - שטח נצול כללי מותר 110% משטח החלקה נטו מחולק ב-4 קומות. רשאית הועדה המקומית באשור המחוזית לאשר הגדלת שטח הבניה או גובה בתנאי ששטח החלקה עולה על 8 דונם.

16ב'. מלונאות מיוחד

הכל בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת, (בהנחיות הועדה המקומית). מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

17. אזור רחצה ופתוח שפת הים

הקמת מבנים הקשורים במתן שרותים למתרחצים, כמו מלחחות, מזנונים, חניונים לרכב או לאופניים וסככות-צל לפי תכניות מפורטות שתוגשנה.

18. אזור לשרותים טכניים

להקמת מתקנים טכניים הקשורים בשרותים מוניציפליים.

19. אזור בנינים מיוחדים

בהתאם לשמושים שיאושרו ע"י הועדה המקומית באשור המחוזית להקמת בניני מוסדות מידע, מחקר והחלמה צבוריים משולבים עם בתי מגורים.

20. אצטדיוני ספורט

באשור מיוחד של הועדה מקומית. להקמת מגרשי ספורט כולל חדרי אמוץ, הלבשה שרותים וקיוסקים.

21. שטח רכבת ישראל

שטח ריבוני של רכבת ישראל. שטח ריבוני של רכבת ישראל.

22. אזור עתיקות

כל כניסה לשטח זה תהיה טעונה אשור המפקח האזורי של העתיקות.

23. שטח צבורי פתוח

שטחי ירק וספורט, אולם הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית להתיר הקמת אנדרטות ומתקני עזר הקשורים בשמוש השטח.

24. ד ר כ י ם

שטחים המיועדים להעברת תנועה.

25. שטח פרטי פתוח

שטח ירק ויעור פרטי בו אסורה כל בניה, פרט לסלילת שבילים להולכי רגל ושרותים הנדסיים.

26. בית קברות

שטח מיועד לקבורת בני-אדם. תותר בניה מבנים הקשורים לשרותי קבורה בהתאם לתכנית בנין מפורטת.



27. גנים לאומיים

שטח המיועד לגן לאומי בהתאם לפקודה בנין ערים 1936 וחוק הגנת הגנים הלאומיים ושמורות הטבע תשכ"ג, בו מותר להקצות שטחים לצרכי נופש, רחצה, בידור ופיקניקים.

הפתוח בשטח ייעשה בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון עיר באשר הועדה המחוזית וע"י רשות הגנים הלאומיים.

כל חופי הרחצה הקיימים והגישה אליהם לא ייפגעו על ידי התכנית המפורטת והגישה אליהם תאשר חופשית

כל בניה וכל שמוש בקרקע אסורים, אלא בהסכמת רשות הגנים הלאומיים ובאשר הועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ולבניה.

פרק י"ו - השמוש בקרקע ובבנינים

1. גודל מגרש בניה לא יהיה קטן מהאמור בנספח א'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מגרש בניה יותר קטן במידה והנסיבות תצדקנה הנחה זו.
2. מספר המבנים העיקריים על מגרש בניה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבנייה הכללי המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תכנית זו, המרווחים כלפי גבולות מגרש הבנייה יישמרו בהתאם לתכנית זו ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינימלי של 10 מטר בין מבנים. עד לקומותיים יהיה המרחק המינימלי 8,0 מטר בלבד.
3. רשאית הועדה המקומית לפי שקול דעתה לא להתיר הקמת מספר מבנים עיקריים על מגרש בניה אחד, או להחנות תנאים נוספים להקמתם.
4. רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש במבנה מגורים, מחוץ למסגרת תכנית בנין ערים, לצורך חנויות מכולת וירקות בלבד, אם צרכי הסביבה מחייבים זאת. היתר לשמוש כנ"ל כפוף לתנאים שתקבע הועדה המקומית.
5. ה מ ר ו ח י ם  
המרווח הקדמי יהיה כמסומן בחסריט זה או בתכנית בנין עיר המפורטות, אך לא יקטן מ-5 מ'. המרווח הצדדי יהיה לא פחות מ-5 מ' והאחורי לא פחות מ-5 מ' (להוציא מרווח צדדי של אזורי מלאכה ותעשייה). הועדה המקומית רשאית לתת הנחות עד ל-10% לגבי המרווח הצדדי, הנחה שלא תעלה על מטר אחד. לגבי המרווח הקדמי והאחורי - אם גודל המגרש וצורתו מצדיקים הנחות אלו לדעת הועדה המקומית. פרוט המרווחים בכל אזור ואזור - בנספח א'.

6. בניה גבוהה

לא תבנה שום בנייה גבוהה החל מגבולות התלקוח הגובלות עם הצד המערבי של רחוב ויצמן, לכל אורכו, להוציא בחי מלון ועסקים אשר ייבנו עפ"י תכנית מפורטת ובאשר הועדה המחוזית. השטח המינימלי לבנייה גבוהה נקבע ל-4,0 דונם ואם צורת החלקה (או חלקיה) תאפשר זאת, פרט לשדרת הגעתון, בה נקבע שטח מינימלי ל-2,50 דונם.

כ המרווחים בבנייה הגבוהה יהיו כעלמין:-

(א) הקדמיים בחזית הראשית של הבנין (חדרי הדיור) הרוחק כמסומן ברובע הצדדי של העגול, כפי שבא לבטוי בתכנית מפורטת או לפי 1,0 מטר לכל קומה לרבות קומת עמודים אך לא פחות מ-5,0 מטרים.

(ב) הצדדיים והאחוריים: לפי 1,0 מטר לכל קומה לרבות קומת עמודים, אך לא פחות מ-5,0 מ'.

פרק "ז" - הגשת תכניות בנין עיר מפורטות לאשור

1. (א) לא ינחן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת, תקפה בהתאם לתכנית תקפה כנ"ל, או בהתאם לנאמר בפרק א' סעיף 6.
- (ב) היתה הועדה המקומית בדעה כי תכנית בנין עיר מפורטת פלונית שונתה באופן מהותי ע"י תכנית זו, רשאית היא לא לתת היתרי בניה בהתאם אותה תכנית בנין עיר מפורטת, אלא לאחר שתאושר לגבי שטחה תכנית בנין עיר מפורטת חושה.
2. סמוך השטחים הצבוריים למיניהם בתכנית זו אין בו כדי למצות את כל השטחים, שיש לייעד לצרכי צבור. תכניות בנין עיר מפורטות יכללו שטחים צבוריים נוספים לפי הצורך ובהתאם לאמור בחוק הבנייה והתכנון 1965 - תשכ"ה.
3. תכניות בנין עיר מפורטות שחייבה בתוקף כיום בו תקבל תכנית זו תוקף, נתנות לבטול ולשנוי במסגרת תכנית זו - ע"י תכניות בנין עיר מפורטות והעובדה שתכנית זו משאירה בתוקף את תכניות בנין עיר המפורטות הקיימות אינה מקנה להן אופי של תכנית מתאר.

פרק "ח" - הכנינים וצורתם החיצונית

1. צורת הכנינים
  - (א) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח על צורתם החיצונית של הכנינים ולקבוע סוג חומרים שבהם ישחמשו לבנייתם וצביעתם וכד'.
  - (ב) הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים על קומת עמודים בחנאי שגובה העמודים לא יעלה על 2.20 מ' ולא יבנה דבר בקומת העמודים פרט לחדר מדרגות, מקלט, מחסנים סה"כ 6% משטח החלקה מירבית.
  - (ג) גובה קומה מקובל באזור מגורים יהיה בין 2.60 מ' - 3.20 מ' מפני הרצפה עד לתחתית תקרה. גובה חנות מינימלי - 4 מ'.
2. השלמת הכנינים

כל אדם אשר קבל רשיון בנין והתחיל בבנייתו חייב להשלים את הכנין לפי התכנית לחלוטין, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים.
3. מרפסות וחדרי מדרגות
  - (א) שתי מרפסות ייכללו באחוזי הבניה, וחדרי מדרגות - 2,50 מ"ר לדירה יכללו באחוזי הבניה. כשהמבנה לא למגורים - יילקח 50%. המרפסות נחשבות הן מכוסות והן שאינן מכוסות.
  - הערה: סעיף זה יהיה כפוף בעתיד לתקנות הארציות כפי שתאושרנה או חשוננה מדי פעם בפעם.
  - (ב) לכל מרפסת יהיה מעקה שגובהו 90 ס"מ לפחות. למרפסת שיש אליה גישה ממטבח יהיה מעקה שגובהו 120 ס"מ. יתרת הפתח עד לתקרה חסגר ע"י סככת בסוץ טרומי או חומר דומה.
  - (ג) מתקן מסתור לכביסה יותקן לכל דירה בצורה ובגוון מתאימים ולא בתזית הבתים.
4. מתקנים על גגות הכנינים
  - (א) חותר הקמת מתקנים על גגות בתים חד-קומתיים ודו-קומתיים בלבד כמו דודי-שמש וכד'. בחנאי שהצנרת אל המתקן וממנו חוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבנין ולפי תכנית מפורטת שתוגש למשרד מהנדס העיריה ובאשרורו בלבד.
  - (ב) אנטנות טלוויזיה או אנטנות רדיו תותרנה רק במתקן מרכזי לכל הבית.
5. תכניות לחזיתות

לשם הבטחת צורה ארכיטקטונית נאותה של רחוב, קבוצת בנינים, ככר או מרכז צבורי רשאית הועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית לשטח הנדון אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטונית כנ"ל ע"י הועדה המחוזית, לא תתיר הועדה המקומית הקמת מבנה החורג מתכנית כזאת.

פרק "ט" - בניני עזר

1. השמושים המותרים של מבני עזר, מחסנים, מכבסות פרטיות ומוסכים פרטיים בלבד.
2. השטח הכולל של מבני עזר לא יעלה על 2,5% של שטח מגרש הבניה. הקמת מבני עזר תותר רק באזורים ובאופן המצויין בנספח א'.
3. לא ייבנה בנין עזר נפרד באזור מגורים אם לדעת הועדה המקומית אפשר ליעד חלק מהבנין העיקרי לשמש במבנה עזר המבוקש.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניני עזר בתנאים הבאים :-
  - (א) בתנאי שמספוי מבני העזר הנפרדים במגרש בניה לא יעלה על 2.
  - (ב) מבנה העזר ישמש לשרות הבנין העיקרי בלבד.
  - (ג) בנין העזר יוקם במרווח צודי אחורי על גבולות המגרש או צמוד לבנין העיקרי, הכל לפי גודל המגרש ושקול הועדה המקומית.
  - (ד) גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר.
  - (ה) כשיוקם מבנה עזר על גבול מגרש בניה הוא יהיה אסום כלפי מגרשי הבניה הגובלים.
  - (ו) דלתות מבנה העזר לא יפריעו לשכן בעת פתיחתן ומי הגשמים מהמרזבים לא יכוונו למגרש השכן.

פרק "י" - רשום השטחים לצרכי צבור

1. דרכים  
כל הדרכים והרחבת הדרכים, פרט לכבישים ארציים הרשומים על שם המדינה, ירשמו ללא תמורה במשרד ספרי האחוזה על שם הרשות המקומית שבחחומה הם נמצאים.
2. שטח צבורי פתוח  
שטחים צבוריים פתוחים ירשמו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית שבחחומה הם נמצאים.

פרק "יא" - שירותים

1. ניקוז  
ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול, נקוז או רשת נקוז, הכל לפי דרישת הועדה המקומית ובאשרוי משרד הבריאות.
2. ביוב  
הדלותים וצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות ביוב אל מחקן סלוף קבוע אשר יהיה קשור לביוב מרכזי. כל פתרון ביוב יהיה טעון אשר מהנדס העיריה ומשרד הבריאות.
3. מזבלה ואיסוף אשפה ופסולת
  - (א) האשפה ממגורים מהעיר נהרית מופנית למפעל "דנו" ליד כפר מסריק.
  - (ב) פסולת מוצקה מבנין, גיזום, גורטאות וכד' מופנית למלוי שקעים ובורות של כרייה ישנה באזור חוף-הים ולאחר שבורות אלה יתמלאו ויכוסו באדמה, ו/או בחול ו/או בזיפזיף בהתאם לתנאי וטיב הקרקע במקום.
 מקומות נוספים ייקבעו בהאום עם נציגי רשות הגנים, שמורת הטבע, מ.ע.צ. המפקח על החיצוב ומשרד הפיתוח.
4. קוי חשמל  
קוי החשמל יותקנו בגבולות הדרכים והמגרשים למיניהם. לא תורשה כל בניה תחת קוי החשמל ובמרחק קבוע מהם, הכל לפי המפרטים של חברת החשמל בענין זה.
5. חבורי החשמל לבתים  
יותקנו בצורה תת-קרקעית.
6. קו רכבת  
בניה בקרבת מסילת הברזל תורשה אך ורק באותו מרחק מציר המסילה אשר יוסכם עליו עם רכבת ישראל.

המשך פרק "יא"

7. אספקת מים

תהיה מרשת צנורות אספקת מים אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

8. מקלטים

חובת הועדה המקומית לדרוש התקנת מקלטים בכל מבנה לפי מפרטי הג"א לפי האמור בחוק.

9. חנייה

מספר מקומות חנייה וטעינה יקבעו לפי תקן משרד התחבורה (כיום לפי תקן מיום - 15.6.77)

פרק "יב" - סמכויות מיוחדות

1. בניסה לכל קרקע

מהנדס הועדה המקומית או בא כוחו המורשה בכתב רשאי להכנס לכל קרקע או בנין בתוך שטח התכנית ללא הודעה מראש ובכל זמן מחקבל על הדעה לשם מדידות או לשם בקורת ולעשות כל פעולה הדרושה כדי לשמור על מלוי תקנות התכנית הזאת.

2. סרוב מתן רשיון בניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לסרוב מתן רשיון בניה לגבי כל מגרש אם היא משוכנעת כי צורת המגרש וגודלו, מצבו או אתורו יפריעו לבצוע תכנית זאת.

3. מניעת הפרעות

רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה בתנאים הבאים להבטיח מניעת הפרעות הסביבה הנובעות מרעש, רעידות, אורזור גרוע, תאורה מספיקה וכד'.

פרק "יג" - הוצאות התכנית

מס השבחה

יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להטיל מס השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 לפי חוק בנין ערים 1936 (נחשב 50% מרפסות, 50% חדרי מדרגות).

פרק "יד" - כריית זיפזיף או חול או חציבה

כריית זיפזיף או חול אסורה בתחומי תכנית זו - כנ"ל לגבי פתיחת מחצבות.

פרק "טו" - הנחות

שוכנעה הועדה המחוזית מטעמים מיוחדים שיש לפרסם בהחלטתה, כי תנאים בלתי רגילים מצדיקים מתן הנחה מהגבולות תכנית זו או תכנית בנין עיר מפורטת בתחומי תכנית זו, רשאית היא לתת הנחה כזאת. לא תנתן הנחה אשר יש בה כדי לפגוע האופיה של תכנית בנין עיר שבתוקף או לשנותה באופן מהותי.

=====

6.1.76 תאריך: 15.2.84  
 תאריך: 15.2.84  
 תאריך: 15.2.84

תכנית מתאר נהריה מס' 851  
 ג' א' - טבלת תולדות לאזוריים ושטחים

מבני ע"ד % מהתלקה	חזית מיימליה של מגרש במטרים	מרווחים		מ"ר מס' יחיד	מס' קומות מירב (על ק.עמורים)	שטח מותר ב.ק. עמורים למחסונים ביחידים ב-%	תוספת לתלקה פירותה למבנה %	שטח בנייה מירבית המותר באחוזים כולל מרפסת משטח התלקה נטו לאחר הפרשה לצרכי צבור	שטח בנייה לקומה ב-%	שטח מגרש מיימלי במ"ר	ה א ר
		מ' אחר	מ' מ' אחר								
איך	20	5	5	6	2 + ע	4%	4%	44%	22%	1,000	מגרשים א'
איך	20	5	5	9	3 + ע	6%	6%	76%	25.3%	1,000	מגרשים ב'
איך	20	5	5	10	4 + ע	6%	7%	88%	22%	1,000	מגרשים ד'
											מגרשים ב'
											מגרשים ב'
2.5%	18	5	5	1x2	קומה אחת או במקרה של קוטב 1x2		קומה אחת או במקרה של קוטב 1x2	45%	23%	600	אזור וילון
איך	20	5	5	10	4 + ע	6%	6%	98%	22%	1,000	האזור המרכזי
איך	20	5	5	9	3 + ע	6%	7%	110%	27.5%	1,000	אזור המילון האזורי, התברותי והמסחרי
2.5%	18	5	3	-	2		לפי הפונקציה	80%	40%	500 מלאכה 1,500 ותעשייה	מלאכה ותעשייה
איך	-	15	10	5						5,000	תקליא
איך	12	15	10	5	2			300		1,250	מסקי ע"ד
5%	-	5	5	5	2			300		1,250	מסקי ע"ד
איך	20	5	5	4	1			35%	35%	1,000	בניינים מסחריים כולדים
איך	16	5	5	5	1			35%	35%	1,000	בניינים מסחריים כולדים
2.5%	20	5	5	5	4		7%	88%	22%	4,000	מלונאות ונופש - לפנסיון למלון
2.5%	20	5	5	5	4		7%	110%	27.5%	8,000	מלונאות מיוחדות
											מגרשים ה'
	20	5	5	5	2 + ע	6%	-	60%	30%	1,000	מגרשים ה'

\* לתוספת בנייה עד 2 קומות, 4 יחיד לבנייה.  
 \*\* התקנות החובות בהתאם להחלטת הוועדה המסודרת להכניס ולבנייה.

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי רפיח  
 תכנית מאג מס' 851  
 הזערה המחחית בשיבתה ה 2/84  
 מיום 25.6.84 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]  
 יושב ראש הוועדה [Signature]

תכנית מס' \_\_\_\_\_ מרשמה לתוכן מיקום בלוקים  
 התאריכים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ קמ"ד