

מ ח ו ז ה צ פ ו ר ן

מרחב תכנון מקומי נהריה

הכנית המתאר מס. 4427 - עין שדה

שנוי לתכנית המתאר מס.ת.מ.א./13/

תכנית מתאר ארצית לחופי הים התיכון

ושנוי לתכנית המתאר מס. ג/191

ה פ ר ק י ם

א. כללי

ב. הגדרות

ג. מקרא התשריט

ד. תכניות בנין עיר מפורטות

ה. סוג אזורים, צפיפות ורשימת השמנשים

ו. דרכים

ז. השמוש בקרקע ובבנינים

ח. הבנינים וצורתם החיצונית

ט. המקעה ורישום

י. שדותים

יא. הוראות התכנית

הגתיק /  
בהתאם לתחום  
היוצק החינוכי

12.9.84 29/84

אפריל 1987

אמנון חורג

24.9.87

5

פרק א' - כללי

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית המתאר מס. ג/4427 - עין שרה", שנוי לתכנית המתאר מס. ה/מ/א.13 - תכנית מתאר ארצית לחופי הים התיכון ושנוי לתכנית המתאר מס. ג/191 (להלן התכנית) ותחול על השטח הכותחם בקו כחול עבה בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו שם. התכנית וההשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה הוראות ותקנות תכנית המתאר לנהריה ג/851 כפי שתעודכנה מדי פעם בפעם. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר לנהריה ג/851 יקבע האמור בתכנית זו.

3. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ 1400 דונם לערך.

4. גבולות התכנית

בצפון : הגבול הדרומי של הגושים 18174 ו 18175.

במזרח : כביש חיפה - ראש הניקרה.

בדרום : גבול השפוט הדרומי של עיריית נהריה.

במערב : הים התיכון.

5. יוזמי התכנית

עיריית נהריה ע"י משרד מהנדס העיר נהריה.

6. בעלי הקרקע

עיריית נהריה, בעלי קרקע פרטיים שונים, מוסדות ומינהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן

אינג' ש. שורץ, אדריכל מתכנן ערים.

8. מטרות התכנית

8.1. תכנון מחדש של אזור עין שרה כשכונת מגורים בעלת צפיפות מגורים נמוכה ואיכות חיים טובה.

8.2. התוית מערכת דרכים חדשה ופשוטה המשמשת כניסה דרומית לנהריה.

8.3. התוית אזור קיט מלונאות ונופש.

8.4. התוית עתודות קרקע מספיקות למוסדות צבור, חנוך ונופש.

9. תוקף בטול ושנוי תכניות קודמות

9.1. תכנית זו משנה בתחום תחולתה את ת/מ/א.13 - תכנית מתאר ארצית לחופי הים התיכון.

9.2. תכנית זו מבטלת בתחום תחולתה את תכנית המתאר ג/191 אשר דבר מתן תוקף לה פורסם ב 10.11.1955 בי.פ. 449

9.3. תכנית זו מבטלת בתחום תחולתה את התכנית ג/271 אשר אושרה למתן תוקף ב 2.9.1959 וכן מבטלת בתחום תחולתה את התכנית ג/1115 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס. 1811-מיום 16.3.1972.

9.4. תכנית זו משנה את התכנית ג/564 (שכ" רסקו, אשר דבר מתן תוקף לה פורסם ב 15.6.1972 בי.פ. 1829) ביחס לתכנית המתאר ג/851 - רוחב הדרכים מוקטן מ 12 מ' ל 10 מ'.

9.5. תכנית זו משנה את התכנית ג/204<sup>5</sup> (אשר פורסמה להפקדה ב 2.12.56 בי.פ. 2274) שנוי מאתר לבנין צבורי למסחר (ליד מטה"ב).

9.6. בתחום התכנית ג/3178 אשר אישורה הסופי פורסם בי.פ. 3108 מ 14.10.84 מותר יהיה לבנות את חלקה המזרחי ע"פ התכנית האמורה מבלי שהדבר יחשב לשנוי לתכנית זו. לחליפין יותר לבנות גם ע"פ תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. "הכניח זר" - הכניח המתאר מס. 4427 עין שרה.
2. "התשריט" - התשריט המצורף לתכנית המתאר מס. 4427 עין שרה.
3. "הועדה המחוזית" - הועדה המחוזית לבניה ותכנון עיר - מחוז הצפון.
4. "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר - נהריה.
5. "מגרש בניה" - חלקת קרקע שאושרה לבניה באמצעות חכנית בנין ערים מפורטת.
6. "שטח בניה מותר" - סך הכל השטח מירבי המותר לבניה בכל המבנים גם יחד (אלא אם פורט אחרת) ובכל קומותיהם במגרש בניה.
7. "אחוז בניה מותר" - היחס, מבוסא באחוזים, בין שטח מגרש הבניה לבין שטח בניה מותר באותו המגרש, לאחר נכוי השטחים להרחבות דרכים, מטרוח צבור וכדומה.
8. "מבנה עיקרי" - מבנה המיועד לשמוש של מגרש הבניה עליו הוקם.
9. "מבנה עזר" - מבנה משנה הבא לשמש את המבנה העיקרי על מגרש הבניה.
10. "שטח הבניה מותר בקומה" - סה"כ שטח הבניה המירבי המותר להקמה בקומה נתונה של המבנה העיקרי. שטח זה הוא חלק מחוץ שטח הבניה המותר במבנה כולו.
11. "גבה בנין מירבי" - המידה הנמדדת מן הנקודה הנמוכה ביותר של פני הקרקע הטבעיים בתחום מגרש הבניה עד לנקודה הגבהה ביותר במבנה לרבות קצהו העליון של גג רעפים או גג משופע אחר במידה והוקם.
12. "מספר קומות בבנין" - ציון מספק הקומות המותרות לבניה במבנה העיקרי. קומה כאן משמעותה כאמור בתקנות הבניה וחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.
13. "מבנה קוטב" - מבנה דו או תלת קומתי הכולל יחידת דיור אחת. ניתן להבר יחידת דיור מסוג זה למבנה רציף.
14. "מרוח" - המרחק המבוטא במידות מטריות בין גבולות מגרש הבניה לבין התחום בו מותר להקים המבנה במגרש הבניה. המרוח מסווג כקדמי, בין תחום הבניה והדרך בה גובל הבנין, צדי או אחורי.
15. "קו בנין" - הקו התוחס את התחום בו מותרת הקמת הבנין במגרש הבניה.
16. "קומת עמודים" - שטח מקורה על ידי רצפת הקומה הראשונה של המבנה העיקרי ואינו חורג מההשלכות האנכיות של הרצפה הנ"ל. מותר להשתמש בשטח זה לחדרי מדרגות, מחסנים, מקלטים, חדרי דודים להסקה וחדרי כביסה.
17. "קומת מרחף" - חלק מהמבנה העיקרי משוקע בחוץ הקרקע כדי שני שליש מגבהו לפחות ביחס לפני הקרקע המקיפה את המבנה העיקרי. גבה מירבי של פנים קומת המרחף לא יעלה על 3 מטר.
18. "בית מלון" - בית הארחה אשר מספר חדרי האורחים שבו הוא לפחות 24 והכולל את השירותים המקובלים הניתנים לאורחים.
19. "פנסיון" - בית הארחה אשר מספר חדרי האורחים שבו פחות מ 24 ואין הוא כולל שרותים כמקובל בבתי מלון.
20. "מסחר קמעוני" - חנות המיועדת לשרת האוכלוסיה הדרה בסביבה והעומדת בכל תקנות משרד הבריאות, המסחר והתעשייה והתקנות העירוניות בתחום זה.
21. "עסקי בדור ושעשועים" - עסקי בדור ושעשועים הכוללים מסעדות, מועדוני לילה, בתי קפה, אולמי בדור, אולמי חתונות ומסיבות, בארים, פונדקים, חנויות מיוחדות, גלריות וכדומה, הממלאים אחר התקנות של משרד העבודה, המסחר והתעשייה, משרד הבריאות והתקנות העירוניות בתחום זה.
22. "מוסך או חניה פרטית מקורה" - מבנה המשמש לחניה מכונית אחת או יותר, הצמוד למבנה העיקרי.
23. "בניני עזר" - מבנה בתחום המגרש המשמש לצרכים פרטיים שונים שאינם מגורים או מסחר.

24. "חניה תת קרקעית" - מבנה או חלק מבנה המשמש לחניה ואינו בולט מעבר ל 70 ס"מ מעל פני הקרקע המקיפים אותו.
25. "מגרש חניה ציבורי" - מגרש או קטע דרך אשר ייעוד ע"י הרשות העירונית לחניה צבורית חנינם ו/או בתשלום.
26. "מלאכה" - בתי עסק המיצרים סחורות לשם שיוק ואשר מספר פועליהם אינו עולה על 20.
27. "מוסדות חנוך ומוסדות ציבור" - מוסדות כגון בתי ספר על סוגיהם השונים, גני ילדים, מעונות יום לילדים, מועדוני נוער למבוגרים, בתי כנסת ומוסדות דת, בנינים המשמשים לצרכי צבור שונים ומשרדי מוסדות ציבור, הנבנים כולם על מגרשים שיועדו לכך בהכניות בנין עיר מפורטות.
28. "גג משופע" - גג הקומה העליונה הבנוי בצורה משופעת מרעפי צמנט או חימר או חומרים אחרים כגון אמבסט.

פרק ג' - מקרא התשריט

הסמון בתשריט

1. קו כחול עבה
2. שטח צבוע כחום
3. שטח צבוע כחול
4. שטח צבוע צהוב
5. שטח צבוע ורוד
6. שטח צבוע אפור
7. שטח צבוע אפור ומטויט שחור
8. שטח צבוע צהוב ומוחחס חום
9. שטח צבוע אפור ומוחחס חום
10. שטח צבוע חום ומוחחס חום
11. שטח צבוע ירוק ומוחחס חום
12. שטח צבוע ירוק
13. טיוט צהוב אלכסוני עבה
14. שטח צבוע סגול
15. שטח צבוע ירוק ומוחחס ירוק כהה
16. טיוט ירוק אלכסוני עבה
17. שטח צבוע צהוב ומטויט ירוק שחי וערב
18. שטח צבוע חום
19. שטח צבוע אדום
20. טיוט אדום דק אלכסוני
21. קו סגול דק
22. מספר ברבע עליון של העגול
23. מספרים ברבעים הצידדיים של העגול
24. מספר ברבע התחתון של העגול
25. קו דק בצבע התשריט
26. מספר בצבע התשריט
27. מספר מוקף עגול
28. קו צר משונן לטרוביץ
29. טיוט אלכסוני אדום וירוק לטרוביץ
30. שטח מוחחס שחור
31. קו נקודיים אדומים
32. קו מקוטע ירוק

פשר הסמון

- גבול התכנית
- אזור מגורים א' - 1 (וילות)
- אזור מגורים ב' - 1
- אזור מגורים ג'
- אזור מגורים ד'
- אזור מסחרי
- אזור מסחרי מיוחד
- אזור מלונאות ונופש
- אזור מסילת הברזל
- אזור למבני צבור
- אזור ספורט ונופש
- שטח צבורי פתוח
- אזור שפת הים
- אזור מלאכה ותעשייה קלה
- שטח פרטי פתוח
- אזור הקלאי
- אזור בית עלמין
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה
- בטול דרך מאושרת
- חזית חנויות
- מספר הדרך
- מרוח קדמי - קו בנין מזערי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה רשומה
- מספר חלקה רשומה
- מספר מגרש מוצע
- גבול גוש שומה
- טיילת חוף הים
- אזור עתיקות
- קו חשמל
- גבול תחום הקבורה

פרק ד' - תכניות בנין עיר מפורטות

1. הועדה המקומית תכין ותגיש לאישור הועדה המחוזית תכניות מפורטות בגין קטעי קרקעות שבתחום התכנית.  
התכניות המפורטות תכלולנה הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ו/או שלא בהסכמתם. ההוראות תכלולנה מציין לוח הקצאות וטבלאות איזון.  
הועדה המקומית רשאית להכין התכניות המפורטות בשלבים לפי חלקים ולפי אזורים.
2. לא ינתן היתר בניה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה.
3. היתה הועדה המקומית בדעה כי תכנית בנין עיר מפורטת פלונית שונחה באופן מהותי ע"י תכנית זו, רשאית היא לא לתת היתרי בניה בתחום אותה תכנית בנין עיר מפורטת אלא לאחר שתאושר לגבי שטחה תכנית בנין עיר מפורטת חדשה.
4. סמון השטחים הציבוריים למיניהם בתכנית זו אין בו כדי למצות את כל השטחים שיש לייעד לצרכי צבור. תכנית בנין עיר מפורטת יכללו שטחים צבוריים נוספים לפי הצורך ובהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.
5. הסוג לאזורי מגורים המצויין בתכנית זו אינו סופי וניתן לשנויים קלים ע"י הועדה המקומית כפועל יוצא של תכניות מפורטות הבאות להסדיר את זכויות בעלי הקרקע בתחום התכנית.
6. הנחיות להכנת תכניות בנין ערים מפורטות באזורים השונים:
  - א. אזור מגורים א-1 - גבולות האזור אינם סופיים והם יותרו בתכניות המפורטות בהתחשב בזכויות בעלי הקרקע.  
הדרכים המסומנות בתשריט הינן הדרכים המאספות וזולתן יותרו דרכים נוספות - רחובות המגורים. יש להשתדל לתכנן מרבית הרחובות הנ"ל כרחובות משולבים.
  - ב. אזור מגורים ב-1 - גבולות האזור אינם סופיים והם יותרו בתכניות המפורטות תוך התחשבות בזכויות בעלי הקרקע.  
הדרכים המסומנות בתשריט הינן הדרכים המאספות וזולתן יותרו דרכים נוספות - רחובות המגורים. יש להשתדל לתכנן מרבית הרחובות הנ"ל כרחובות משולבים.  
ברחובות מס. 1, 2, 3, 4, 9 תורשינה כניסות לחניות שבתחום המגרשים במירווחים של 60 מטר לפחות.
  - ג. אזור מגורים ג' - המבנים המקיפים את הככר שבמפגש הדרכים 1, 2, 3 יהיו מבנים בני שלש קומות סה"כ מהם קומת קרקע מסחרית בגבה מירבי של 5,5 מטר (אפשרות התקנת גלריה בחנות) ושתי קומות מגורים מעליה. יתרת המבנים באזור זה יהיו בני שלש קומות מעל קומת עמודים.
  - הכניסה לחניות באזור מגורים זה לא תהיה מהדרכים 1, 2, 3 והככר כי אם מרחובות שכנים. יש לכלול בתכנית המפורטת לאזור זה תכנית מפורטת לרבות סדרי פריקה ושעינה מתאימות.  
גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים לפי תכנית אחידה ותורשה יציאה לגג המבנים.  
מומלץ לתכנן הטבנים, במיוחד הגובלים בככר - כבנינים מדורגים.
  - ד. אזור מלונאות ונופש - בנינים מקבילים לקו המים יורשו רק בחזית המגרשים הגובלת בדרך מס. 12 (החניה שליד שפת המים). בנינים אלו יהיו בני 2 קומות בגבה מירבי של 6 מטר.  
יתרת המבנים בגבה העולה על 2 קומות יכנו כשהמיד הצר של חזיתותיהם מקביל לקו המים ורוחב חזית זו אינו עולה על 12 מטר.  
מומלץ כי רב השימושים המותרים זולת חדרי המלונות עצמם ימוקמו במבנים בני 2 קומות.  
יש לספק חניה לבתי המלון ע"פ התקן ללא כל זיקה לחניה המתוכננת בדרך מס 12.

פרק ה' - סוג האזורים, צפיפות ורשימת השמושים

- השמושים המותרים בהתאם לאמור להלן הם הנחיות לגבי תכניות בנין עיר מפורטות וכן לגבי האמור בתכנית זו.
- השמוש בפועל לגבי כל חלקה וחלקה ייקבע בתכניות בנין עיר מפורטות.
- בכל מקום בו מצויין להלן אחוזי בניה, יחושבו אלו משטח החלקה נטו. לאחר הקצאת לצרכי צבור. חישובי אחוזי הבניה המירבי המותר כולל שטחי המרפסות וחדרי מדרגות. שטח המדרגות הפנימיות כדירות קוטג' יהושב רק במפלס אחד. (קומה אחת).

צפיפויות ושימושים מותרים

1. האזור

אזור מגורים א-1 (וילות)

שטח בניה כללי המותר בכל הקומות (לרבות חלל הגב) - 46% משטח החלקה כולל יחידת חדר לנופש, במידה וחוקם, 35% משטח החלקה למגורים בלבד (אם לא חוקם יחידת נופש).

גבה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר נצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בחנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2,8 מטר מעל פני הקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערית בסינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרום או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר.

יותר להקים מרפסת חלקית בחחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע ובמקרה של גג שטוח.

השימושים המותרים: מגורים בלבד.

תותר הקמת חניה פרטית מקורה בחחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 ממ"ר ליחידת דיור ע"פ חכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

שטח הבניה הכללי המותר בכל הקומות (לרבות חלל הגב המשופע) - 50% משטח החלקה.

מגרש מזערי המיועד ל 4 יח"ד - 1000 ממ"ר.

גבה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר נצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בחנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2,8 מ' מעל פני הקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערית בסינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרום או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר.

יותר להקים מרפסות חלקיות בחחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג במקרה של הקמת גג משופע ובמקרה של גג שטוח.

השימושים המותרים: מגורים בלבד.

תותר הקמת חניה פרטית מקורה בחחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 ממ"ר ליחידת דיור ע"פ חכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

שטח הבניה הכללי המותר בכל הקומות יחד לרבות חלל הגב המשופע - 82% משטח החלקה. במידה ומגרש הבניה הינו פנימי יהיה שטח הבניה המותר 88% משטח החלקה.

גבה מירבית 3 קומות מעל קומת עמודים או 2 קומות מעל קומת מסחרית שגבהה המירבית 5,5 מטר.

קומות מסחריות תותרנה בהקמה במקומות שסומנו בחכנית זו.

צפיפות מותרת - 6 יח"ד למגרש של 1000 ממ"ר או 4 יח"ד וחניות למגרש בגודל זה.

לגבי צורת הגג, המרפסות שבו, נצול השטחים בחלל הגגות המשופעים וכדומה, יחולו כאן ההנחיות של אזורי המגורים א-1 וב-1.

השימושים המותרים: מגורים בלבד ומסחר קמעוני ומלאכה המיועדת לשדות התושבים שבסביבה, באותם המגרשים בהם סומנו חזיתות מסחריות.

לא תותר הקמת מוסכים ביתיים ו/או חניות פרטיות מקורות.

החניה לכל מבנין חוגדר במסגרת חכנית מפורטת.

בקומות העמודים תותר הקמת מקלטים, מחסנים ביתיים עד שטח 6 ממ"ר ליחידת דיור, וחדרי מכבסות. אלו לא יכללו בשטח הבניה המותר.

2. אזור מגורים ב-1

3. אזור מגורים ג

4. אזור מגורים ד' הבניה באזור זה מותרת ע"פ חכנית מפורטת ג/2045 בלבד - סה"כ 500 יח"ד.
5. אזור מלאכה בהתאם לשמושים המותרים בחכנית המתאר לנהריה.
6. אזור מלונאות גודל מגרש מזערי לביה מלון 4000 ממ"ר. שטח בניה מותר כולל 150%.
- גובה מירבי של המבנה המקביל לשפת הים 2 קומות בלבד בגבה כולל שלא יעלה על 6 מטר.
- גובה מירבי של המבנה הניצב לשפת הים 6 קומות. רוחבו של מבנה זה לא יעלה על 12 מטר. המרחק המיזערי בין המבנים האלה יהיה 40 מטרים.
- השמושים המותרים: בתי מלון ופנסיונים, בתי שעשועים וחנויות מלבד חנויות מזון ירקות ומלאכה כלשהיא. מיתקני נופש וספורט, בתי אוכל, חנויות לאורחים.
7. אזור מבני צבור השמושים המותרים: מוסדות חנוך, תרבות, בריאות, דת ויהדות התכליות הנזכרות בסעיף 185 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה. שטח הבניה וגודל המגרש יקבעו ע"י הועדה המקומית ע"י הקריטריונים המקובלים על משרד החנוך, הבריאות, הדחות וכדומה, בכל הענין לגופו. (ראה נספח צרכים ושחחים למבני צבור).
- גבה מירבי של המבנים במגרשים אלו יוגדר ע"פ חכנית מפורטת.
8. אזור ספורט ונופש להקמת מיתקני נופש וספורט ע"פ חכנית בנין ערים מפורטת שתאושר לענין זה. מותר יהיה להוסיף מזנונים, בתי קפה וקיוסקים במקום שיקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר. שטח הבניה המותר, גבה המבנים ונצול המגרש יהיו ע"פ הקריטריונים המקובלים על רשות הספורט.
9. אזור צבורי פתוח למטרות נופש מרגוע ונוי. לא תותר בו כל בניה זולת מקלטים צבוריים, קיוסקים במקום מיוחד שתקבע הועדה המקומית ומגרשי משחק לילדים ופעוטות.
10. אזור שפת הים (כולל טיילת שפת הים) למטרות נופש ספורט ומרגוע. לא תותר בו כל בניה זולת מבני מלתחות לרוחצים, מתקני רחצה לנופשים, קיוסקים באזור מיוחד של הועדה המקומית, מגדלי מצילים, חתנות מד"א וחדרים נוספים הנחוצים למחן שרות לרוחצים וכן טיילת ודרכי גישה.
11. אזור מסחרי בהתאם לשמושים המותרים בחכנית המתאר לנהריה.
12. אזור מסחרי מיוחד ישמש כאזור מסחרי צמוד לאזור מלונאות ויוותרו בו שמושים הקשורים במלונאות ונופש כגון חנויות, בתי קפה, בתי שעשועים בתי קולנוע, אולמות בידור וכו'. לא יותרו בו מרכולים כשטח בניה שמעל 600 ממ"ר. שטח בניה כולל מותר 100%, גבה מירבי מותר 2 קומות.
13. אזור חלקאי לא תותר בו כל בניה שהיא. השמוש - חקלאות.
14. אזור בית עלמין אזור בית העלמין הקיים של נהריה. הקבורה תורשה עד בבול תחום הקבורה. ביתרת השטח ינטע פס הפרדה ירוק.
15. אזור מטיילת הברזל קו הבניה ממטה"ב יהיה לפי הוראות תמ"א 23.
16. שטח פרטי פתוח שטח גינון ונופש פרטי בו לא תורשה כל בניה. בחלקות 3 ו 5 בגוש 18134 בלבד תורשה הקמת מבני פולחן וארוח של העדה הבהאית. הקמת מבנים אלו תהיה טעונה הכנת חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

פרק ו' - דרכים

1. תואי הדרכים, רוחבן המדרווחים לצידיהן יהיה כמסומן וכמפורט בתשריט.
2. בנוסף לדרכים העורקיות והמתוארות בתשריט יוקצו שטחים נוספים לדרכים פנימיות במטגרת של חכניות בנין עיר מפורטות, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
3. עם הוצאת היתר בניה רשאית הועדה המקומית בין היתר, להתנות את התנאים הבאים:-
  - א. הסדרת הפינות והצטלבויות הדרכים השונות, המסומנות בתשריט זה וכן הדרכים הנוספות ושטחים לחניה אשר יסללו בשטח הכנית זו יתוכננו ויבוצעו לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית, מבחינת בטיחות חנועה ושדה ראייה מספיק, כל זאת בהאום עם משרד התחבורה.
  - ב. חיוב על בקשת הבניה בסלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או בכסוי הוצאות סלילה כאמור, הכל בהאום עם הרשות המקומית.
  - ג. במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לשדרות - חייב בעל בקשת הבניה לנסוע 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 תומד בניה או נטיעות אשר יראה לה וכן בגובה אשר יראה לה, על גבולות מגרש הבניה והתקנת שער פשפש בגדר.
  - ו. התקנת תאורה בחצרות ובשבילים הפנימיים של חלקות, לפי דרישת מהנדס הועדה.
4. הוסטה או נחסמה או בוטלה דרך כלשהיא - לא תפגענה זכויות הועדה המקומית או המורשים על ידה כהלכה להכנס לכל קרקע כדי לטפל בצנורות מים, ביבים או מתקנים אחרים שעל פני אותן הדרכים החסומות או המוסטות.
5. דרכים כאן פירושו גם רחוב משולב או כפי שהוא מתקרא רחוב " הולנדי".

פרק ז' - השמוש בקרקע ובבנינים

1. גודל המגרש לא יקטן מהאמור בפרק ה' של הכנית זו ובנספח הרצוף לתכנית זו.
2. השמוש בבנינים יהיה בהתאם לאמור בפרק ה' דלעיל בלבד.
3. המירווחים : המירווחים בתחום תכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם לפירוט שבתכניות בנין עיר מפורטות:
  - א. עם זאת לא יקטנו המירווחים מן האמור להלן:

מירוח קדמי מזערי	5 מטר.
מירוח צידי מזערי	4 מטר.
מירוח אחורי מזערי	5 מטר.
4. המוסכים או החניות הפרטיות המקורות יוצמדו לבנינים ויהוו חלק מהם. במקום זה יוקטן המירווח הצידי שלידו נבנה המוסך לכדי 2,5 מטר.



פרק ח' - הבנינים וצורתם החיצונית

1. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות בקשות היתר להקמת בנינים במידה ותשכנע כי אין הן עומדות בתקנות חכנית זו, או אין הן עונות על הדרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מחכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה, פרטי פתוח המגרש, גיזונו וכדומה.  
באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש חכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.
2. על חכנית זו יחולו גם התקנות שבתכנית המחאר לנהריה ג/851 פרק ח' אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
3. הבנינים המותרים בהקמה באזור א-1 וב-1 הם בניני קומות ובניני קוטג' במפלסים רבים כאחת.
4. גבות רעפים יעודפו באזור מגורים א-1 וב-1 וכן באזור מגורים ג' ע"פ עזוב ותכנית אחידה. המיגבלות וההיתרים בנדון מפורטים בפרקים ד' וה' של חכנית זו.
5. מקלטים יבנו בבנינים בהתאם לתקנות הג"א.

פרק ט' - הפקעה ורישום

1. כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לרכיבים או להרחבתן, לחניה צבורית, לשטחים צבוריים פתוחים ולמבני צבור למיניהם נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בדרך של הפקעה או בדרך של אחוד וחלוקה מחדש וירשמו על שם עיריית נהריה ללא תמורה כשהם פנויים מכל דייר מבנה או חפץ או שעבוד.
2. שטחי הדרכים המתבטלות ע"פ חכנית זו יסוגרו מחדש בהתאם לאמור בחכנית זו וירשמו מחדש ע"ש בעלי הקרקע מהם הופקעו או מי שבא במקומם בהתאם לאמור בספרי האחודה.

פרק י' - שרותים


1. יסוד ומילוי קרקע - לא ינתן היתר בניה כל עוד לא יותאם גבה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגבה צירי הכבישים המתוכננים ע"י משרד מהנדס העיר ויעשו הסידורים למניעת הצפות מים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
2. נקוד - נקוד מי הגשם יהיה ע"י חלאול או רשת נקוד תת-קרקעית אשר תותקן בהתאם להוראות משרד מהנדס העיר.
3. ביוב - לא ינתן היתר לשמוש בבנין כל עוד לא חובר לרשת ביוב מרכזית אשר תותקן ע"פ הוראות ולשביעה רצון משרד מהנדס העיר.
4. חשמל - א. לא תותר כל בניה מתחת לקוי חשמל מתח גבוה וכל המירווחים מהמבנים לתיל החיצוני של קו חשמל מתח גבוה יהיו בהתאם להוראות הברח החשמל לישראל כפי שתעודכנה מדי פעם בפעם.  
ב. רשת החשמל מתח נמוך תהיה תת קרקעית.  
ג. חיבורי חשמל למבנים יהיו תת קרקעיים.  
ד. לא תורשה הקמת שנאים על עמודי חשמל מתח גבוה ויש למקמם במבנים מיוחדים.

- 5. רשת סלפון - רשת הטלפונים בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.
- 6. אספקת מים - תהיה מרשת המים של עיריית נהריה.
- 7. נסיעות - נסיעות בתחום התכנית תהינה ע"פ תכנית שתוכן ע"י משרד מהנדס העיר ותתבצענה על חשבון בעלי הקרקע הגובלת.
- 8. יותר מעבר קווי מים והיוב עירוניים הגבול מגרשי הבניה המרשיים.
- 9. גדרות וקירות מבן - יקבעו לפי הנחיות מהכנן התכנית.


פרק י"א - הוראות התכנית

- 1. הניה - תהיה ע"פ התקן של משרד הנוחבורה כפי שיעודכן מדי פעם בפעם. מקומות החניה באזיפת מגרש הבניה לאורך הדרכים בהן תותר חניה יחושבו כחלק ממכסת החניה הנוחזה.
- 2. היטל השבחה - היטל השבחה בתחוב התכנית יגבה כחוק.
- 3. הוצאות הכנת - א. הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות הכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה לרבות הוצאות מודדים ושמאים ייגבו מהבעלים ע"פ ס. 1269 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) כשהם צמודים למדד יוקר המחיה.  
ב. כל בעל זכויות בניה ו/או מקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות כיהם שבין זכויותיו בקרקע לבין סה"כ שטח הקרקע שבתכנית.  
ג. ההוצאות המוזכרות בסעיף 3א. דלעיל ייגבו ע"י הועדה המקומית מבעלי הזכויות ו/או בעלי הקרקע שבתכנית.  
ד. לכסוי הוצאות הכנת חכנית לעצוב ארכיטקטוני כחלק מתכנית בנין עיר מפורטת תהיה הועדה המקומית רשאית לגבות השלום נוסף מכל בעל מקרקעין ו/או בעל זכויות בשטח התכנית.
- 4. כניסה - מהנדס העיר ובא כח הועדה המקומית או בא כחם וישאי להכנס לכל קרקע או בנין לכל בחוק שטח התכנית ללא הודעה מראש ובכל זמן מתקבל על הדעה לשם מדידות או קרקע לשם בקורת ולעשות כל פעולה הדרושה כדי לשמור על מלוי הוראות תכנית זו.
- 5. זמן בצוע התכנית - 7 שנים.
- 6. שטח שטח המותחם בקו שחור מחוץ שטח עתיקות. כל שטח בשטח זה יעשה בהאום הדוק עתיקות - עם אגף העתיקות.
- 7. בניה בקרבת - המרחקים מבית העלמין למוסדות ולתיירות יהיו ע"פ חמ"א 19 ובמגבלות בית הקברות המצב הקיים ולא תתווסף כל עבודה בבית הקברות שבתכנית מעבר לקו הירוק המקוטע המסומן בחשורים.

תוקף זה החל -  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
למרחב התכנון של נהריה



משרד העירייה - נהריה  
אדריכל  
4/87



מבלת חלוקה לאזורים והשקיעות המותרים

הערות	חניה	חזית	מירווחים מצדדים		מירווח מותר	מס קומות	מס ית"כ	מס ית"כ	מס ית"כ	מס ית"כ	שטח בניה מירבי המותר %	שטח מירבי המותר		שטח מגרש מערבי במ"ר	מס ית"כ
			קדמי	אחורי								לקומה	במ"ר		
הערות	במגרש	20	5	4	5	2	46 כולל ית"כ נופס 35-46	2	2	20-25	1	1	500	1	500
הגב ללא חוספת אחוזי בניה לכל המבנה	במגרש ובחובל	36	5	4	5	2	50	2	2	30-35	4	4	1000	4	1000
הערות	במגרש	ללא הגבלה	5	4	5	2	82	2	2	23-27	4	4	1000	4	1000
מחאם לקיים בשכונ המפעלית															
מלונאות	במגרש	ללא הגבלה	10	5	7	2	150	2	2	4000	1	1	4000	1	4000
אזור מסחרי מיוחד															

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מרחב 2032

מרחב תכנון לקומה 1

תכנית מס' 4427 101

הועדה המחוזית בירושלם ה'

מס' חוליסה לתוכנית חוק 2,3,87

להכנת תוכנית לעיל.

סגן מנהל משרד הפנים

ד"ר רחל חנוכה

מס' תכנון 4427

מס' חוליסה 3537 3.88

מס' חוליסה 1208