

משרד הפנים  
נכדית  
29-04-1994  
נתקבל

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה (הוראת שעה)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

הוראות לתכנית ג/במ/103

שנוי לתכנית המתאר ג/851 - נהריה

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
והוראות חוק זה חלות עליה

תוכן העניינים:

- פרק א' - כללי
- פרק ב' - הגדרות ובאור סימני התשריט
- פרק ג' - סוג האזורים, צפיפות ורשימת השימושים
- פרק ד' - השמוש בקרקע ובבניינים
- פרק ה' - הגשת תכניות מפורטות לאשור
- פרק ו' - הבניינים וצורתם החיצונית
- פרק ז' - בנייני עזר
- פרק ח' - דרכים
- פרק ט' - רשום שמחים לצרכי צבור
- פרק י' - שרותים
- פרק יא' - סמכויות מיוחדות
- פרק יב' - היטל השבחה
- פרק יג' - כרית זיפויף, חול או חציבה וקו הבניין מתחום היס
- פרק יד' - סבלת חלוקה לאזורים ושימושים

103  
הודעה על אישור תכנית מס' זאקו/81  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4371  
מיום 16.1.96 המס' 1192  
92 א

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' ג/מא/103

הועדה לבניה למגורים (נוס' ג/מא-95-11)

החליטה ביום 9.1.94 לאשר את התכנית

מנהל מיטל התכנון

לייר המנהל

פרק א' - כללי

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא: תכנית ג/במ/103, שנוי לתכנית המתאר ג/851 - נהריה (להלן התכנית) ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו - (להלן התשריט). התכנית היא בקנ"מ 1:5000. תכנית זו אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן והוראות חוק זה חלות עליה.

2. שטח התכנית

כ 3783.50 דונם. השטחים נמדדו גראפית ואינם סופיים.

3. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה באמצעות משרד מהנדס העיר נהריה.

4. מטרות התכנית

- א. הגדלת אחוזי הבניה הסותרים ומספר יח"ד לדונם בכל אזור.
- ב. עדכון הוראות תכנית המתאר - 1966 (ג/851) בנושאי שטח בניה מותר באזורים השונים.
- ג. מתן הוראות סחייבות בנושאי חזות העיר, נטיעות ופיתוח.

5. יחס התכנית לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/851. עם אשור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. (ע"פ סעיף 4 (ה') בחוק הליכי תכנון ובניה - הוראת שעה - 1990). כן משנה תכנית זו את שטח הבניה הסותר בכל התכניות המפורטות בתחום תכנית זו פרט לתכניות הבאות:

מס. סד.	מספר ושם התכנית	פורסמה לסתן תוקף
1.	ג/5849 (אקסודוס)	בי"פ 4070 מיום 31.12.92
2.	ג/4855 (המשביר)	בי"פ 4109 מיום 13.5.93
3.	ג/7354	בי"פ 4080 מיום 28.1.93
4.	ג/6902	בי"פ 3793 מיום 13.12.92
5.	ג/6788	בי"פ 3793 מיום 13.12.92

מס. 70	מספר ושם התכנית	פורסמה למתן תוקף
.6	ג/6642	בי"פ 3793 מיום 13.12.93
.7	ג/5678 (שכון עובדים)	בי"פ 3640 מיום 26.3.89
.8	ג/6263 (בתי אבות)	בי"פ 4070 מיום 31.12.92
.9	ג/5515	בי"פ 4079 מיום 28.1.93
.10	ג/4310	בי"פ 3858 מיום 21.3.91
.11	ג/6838 (שטראוס)	בי"פ 3945 מיום 21.1.91
.12	ג/7160 (סונול)	בי"פ 3572 מיום 14.7.88
.13	ג/6304	עומדת להתפרסם בימים אלו
.14	ג/6217 (מלונית רוט)	עומדת להתפרסם בימים אלו
.15	ג/591 ("אגד")	בי"פ 1282 מיום 16.6.66
.16	ג/4310	בי"פ 3858 מיום 21.3.91
.17	ג/5257 (מגדל צפון)	בי"פ 3494 מיום 27.10.87
.18	ג/5427	בי"פ 4069 מיום 24.12.92
.19	ג/3942	הפקדה י"פ 2709 מיום 6.5.81
.20	ג/4775	
.21	ג/6098 (פנורמה)	בי"פ 3674 מיום 29.6.89
.22	ג/4800	בי"פ 3339 מיום 29.5.86
.23	ג/2098	בי"פ 2220 מיום 20.5.78
.24	ג/3917 (קרית חנוך)	בי"פ 2990 מיום 4.12.83

תכנית מס. ג/6459 - שנוי לת.מ.א. 13 אושרה במועצה הארצית בישיבתה 273 מיום 3.7.90.

6. מספר יחידות הדיוור הנוספות לפי תכנית זו

- א. באזורים מבונים - 1800
- ב. במגרשים ריקים - 150
- סה"כ - 1950

7. בצוע התכנית

כבצוע התכנית תחשב הקמת 25% מיסודות הבניה בתחום התכנית.  
 בצוע התכנית יחשב ע"פ סעיף 6 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

8. השטחים הכלולים בתכנית ון

השטחים הכלולים בתכנית זו הינם החלק הארי של השטחים הכלולים בתכנית ג/851 וכוללים הקרקעות הבאות:

חלקות וחלקי חלקות	גושים בחלקם	גושים בשלמותם
,205-135,131-42,40,36,32		18148
262,260-238,232-225,217-214		18149
,286,285,283-279,277-270		18150
,308,307,301-296,293-289		18162
,336,335,329,327,326,323-310		18165
,422,371,368-348,343-341		18166
.454,451,429,427-424	18146	18167
		18168
126-122,120,114-99,97-73,57		18169
.143,140-135	18147	18171
		18174
75,73,69,67,56,55,37,36,27,9		
.104,94-91,88,87,81-79	18161	
,35-33,26,21,18-13,11,7-3		
,93-70,68-55,53-48,46-37	18170	
125-120,118-112,110-99,97-95		
,156,154,152-140,134-127		
201,197-180,178-172,168-158		
.219-211,208-206		
,31,29,28,22,19-17,14-12		
,72-68,66,65,62-59,56-34		
,124-117,114,113,95-74		
,136,135,133-131,128-126		
,152,151,149-147,142-138		
,169,168,165,163-161,159-156		
,215-204,199-180,178-175,172		
,243,241,240,238-221,219-217		
.275-273,270-249	18172	
.84-75,73-2	18173	
,22-20,17,15-13,10,9,5-3,1		
(חלק)95,63-47,44,39,34,32-27		
,144-138,135-99,97,(חלק)96		
,206-177,175-170,166-149,146		
.211-208	18175	

השטחים הכלולים בתכנית זו (המשך)

חלקות וחלקי חלקות	גושים בחלקם	גושים בשלמותם
,185-181,179-66,47-38,36-28 ,215,213,211,208,203,197-188 .333-282,280-255,253-218	18208	
.45,43,42,40,38,37,34,33	18209	

טבלת השטחים .9

מס. ד.	ה י ע ו ד	השטח (בדונמים)	%
1	אזור מגורים א'	176.60	4.7
2	אזור מגורים ב'	431.50	11.4
3	אזור מגורים ג'	984.90	26.0
4	אזור מגורים ד'	89.50	2.4
5	אזור מגורים ה'	27.00	0.7
6	האזור המרכזי	268.80	7.1
7	אזור המרכז האזרחי תרבותי מסחרי	105.60	2.8
8	מרכז התעבורה ושטח רכבת ישראל	42.00	1.1
9	אתרים לבניני צבור לא מסחריים	671.40	17.7
10	אתרים לבניני מסחר	17.50	0.5
11	אתר למלונאות ונופש	9.50	0.3
12	אזור פתוח שפת הים	124.90	3.3
13	שטח צבורי פתוח	257.90	6.8
14	אזור משקי עזר	27.00	0.7
15	ד ר כ י ם	549.40	14.5
	ס ה " כ	3783.50	100.0

10. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית הינם: עיריית נהריה, פרטיים ומס"י.

11. עורך התכנית

ש. שורץ - אדריכל מתכנן ערים, חיפה רח' בית אל 21, טל: 04-333056  
04-334573.

פרק ב' - הגדרות ובאור סימוני התשריט

א. ההגדרות המפורטות בתכנית ג/851 לא תשתנה בתכנית זו ותתוספנה עליהן ההגדרות הבאות.

(1) "פרגוד" מתקן הגנה בפני השפעת מזג האוויר בעונת החורף ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בתי אוכל ובתי קפה.

(2) "פנסיון" בית הארחה אשר מספר חדריו אינו עולה על 19.

(3) "בית מלון קטן" בית הארחה אשר מספר חדרי האורחים שבו הוא בין 20-50 והכולל את כלי השרותים המקובלים הניתנים לאורחים ו/או נופשים לרבות מלון מסוג מלונית (לפי סוג משרד התיירות).

ב. באור סימני התשריט

<u>ה ס י מ ו ן</u>	<u>ה י ע ו ד</u>
שטח צבוע כתום.	1. אזור מגורים א'
שטח צבוע תכלת.	2. אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב.	3. אזור מגורים ג'
שטח צבוע ורוד.	4. אזור מגורים ד'
שטח צבוע כתום ומותחם כתום.	5. אזור מגורים ה'
שטח צבוע חום בהיר.	6. האזור המרכזי
שטח צבוע חום וכתום לסרוגין באלכסון.	7. אזור המרכז האזרחי תרבותי מסחרי
שטח צבוע חום ואפור לסרוגין באלכסון.	8. מרכז התעבורה
שטח צבוע חום ומותחם חום.	9. אתר לבנין צבורי לא מסחרי
שטח צבוע אפור.	10. אתר לבנין מסחרי
שטח צבוע צהוב ומותחם חום.	11. אתר מלונאות ונופש
שטח צבוע ירוק.	12. שטח צבורי פתוח
שטח צבוע כתום וירוק לסרוגין באלכסון.	13. אזור משקי עזר
שטח צבוע באלכסון צהוב על רקע צבע התשריט.	14. אזור רחצה ופתוח שפת הים
שטח צבוע כחול כהה.	15. שרותים טכניים
סיוט אלכסוני ירוק.	16. אזור חקלאי
שטח צבוע אפור עם סמון מסה"ב בשחור.	17. שטח רכבת ישראל
שטח צבוע חום כהה.	18. דרך מאושרת
שטח צבוע אדום.	19. דרך מוצעת הרחבה וחינה
מספר ברבע העליון של העגול	20. מספר הדרך
מספר ברבעים הצידיים של העגול.	21. מרוח קדמי
מספר ברבע התחתון של העגול.	22. רוחב הדרך
סניט אדום.	23. בטול דרך
קו בצבע התשריט.	24. גבול חלקה רשומה
מספר בצבע התשריט.	25. מספר חלקה רשומה
קו משונן בכוונים הפוכים.	26. גבול גוש
קו שחור עבה מקוטע.	27. גבול אזור עתיקות
מלבן בצבע התשריט.	28. בנין קיים
נקוד שחור עבה.	29. גבול תחום השכון הממשלתי

פרק ג' - סווג האזורים, צפיפות ורשימת השמושים

להלן סווג האזורים והצפיפויות המותרות בהם בתחום תכנית זו:

בכל מקום בו מצויין להלן "אחוזי בניה", יחשבו אלו משטח המגרש נטו, לאחר הפרשה לצרכי צבור.

חישוב אחוז הבניה המירבי יהיה בהתאם לאסור בקובץ התקנות 5422 מ 23 לפברואר 1992.

מס.	האזור	הצפיפות	השמושים המותרים
1.	אזור מגורים א' (צפיפות נמוכה, אזור סמוך לים)	שטח הבניה הכולל המותר לרבות בניה בקומת העמודים הוא 64% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי 68%, לשמושים עיקריים ועוד 15% לשטחי שרות. גבה מירבי 2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. סה"כ גבה מירבי 10 מטרים. גודל מגרש מיוזערי 1000 מ <sup>2</sup> ומספר יח"ד מירבי 6. תכסית המבנה במגרש לא תעלה על 35% משטחו. שטח הבניה המותר לבתי מלון קטנים ופנסיונים זהה למותר באזור מגורים א'	בתי מגורים, משרדי מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות קבלת חולים בבתיים, פנסיונים, בתי מלון קטנים במגרשים בני 2 דונם למוער. מוסכים לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות שכונתיות ע"פ תכנית מפורטת.
2.	אזור מגורים ב'	שטח הבניה הכולל המותר יהיה 75% משטח המגרש לשמושים עיקריים ועוד 15% לשטחי שרות. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. הגבה המירבי עד 10 מ'. מספר הדירות המירבי 4. גודלי המגרשים כמסומן בתכניות המפורטות. במקרים חריגים בתחומי השכון הממשלתי יותר שטח בניה מירבי עד 100% (על מגרשים קטנים מ 600 מ"ר)	בתי מגורים בלבד, סככות לרכב פרטי של דיירי הבתים ומחסנים ביתיים בחצרות בשטח שלא יעלה על 12 מ <sup>2</sup> ליחידת דיור.
3	אזור מגורים ג'	שטח הבניה הכולל המותר לרבות בקומת הכניסה הינו 107% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי	בתי מגורים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות קבלת חולים בבתיים,

השמושים המותרים	הצפיפות	האזור	מס.
<p>פנסיוניים, בתי מלון קטנים במגרשים בני 2 דונם למזער, מוסכים לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות מזון ומלאכת שרות לפי תכנית מפורטת.</p>	<p>113%, לשמושים עיקריים ועוד 20% לשטחי שרות. באם תבנה קומת חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השרות ל 60%. גבהי מירבי 4 קומות מעל קומת עמודים או 5 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. סה"כ גבה מותר 16 מ'. גודל מגרש מוערי 1000 מ<sup>2</sup> ומספר יח"ד מירבי 11. תכסית המבנה במגרש לא תעלה על 35% משטחו.</p>	<p>אזור מגורים ג' (המסך)</p>	<p>3</p>
<p>כמפורט באזור מגורים ג' לעיל.</p>	<p>שטח הבניה הכולל המותר לרבות בניה בקומת הכניסה הוא 126% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי 133%, לשמושים עיקריים ועוד 20% לשטחי שרות. באם תבנה חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השרות ל 60%. גבה מירבי 5 קומות מעל קומת עמודים או 6 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. סה"כ 20 מ' גבה למירב. גודל מגרש מוערי 1000 מ<sup>2</sup> ומספר יחידות דיור 13. תכסית המבנה במגרש לא תעלה על 40% משטחו. רשאית הועדה להתיר במסגרת תכנית מפורטת בניה לגבה מעבר לאמור כאן באם גודל המגרש המתוכנן יהיה 10 דונם ומעלה.</p>	<p>אזור מגורים ד'</p>	<p>4</p>
<p>בתי מגורים בלבד, סככות לרכב פרטי של דיירי הבית ובנייני עזר בלבד של דיירי הבית.</p>	<p>שטח הבניה הכולל המותר לרבות בניה בקומת הכניסה הוא 66% משטח המגרש נטו, במגרש פינתי 72%, לשמושים עיקריים ועוד 15% לשטחי שרות. גבה מירבי 2 קומות מעל קומת עמודים או 3 קומות</p>	<p>אזור מגורים ה'</p>	<p>5</p>

השמושים המותרים	הצפיפות	האזור	מס.
	<p>כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. סה"כ גבה 10 מ' למירב. גודל מגרש מוערי 600 מ<sup>2</sup> ומספר יח"ד מירבי 6 יח"ד לדונם נמו. תכסית המבנה במגרש לא תעלה על 35% משטחו.</p>	<p>אזור מגורים ה' (המשך)</p>	<p>5</p>
<p>בתי מגורים בלבד, סככות לרכב פרטי של דיירי הבית ובנייני עזר בלבד של דיירי הבית.</p> <p>כן תותר בבניינים הקמת משרדים הקשורים עם דיירי המבנים, מוסדות בריאות ו/או קבלת חולים מסחר בקומות הכניסה וכן פנסיונים ובתי מלון קטנים במגרשים שגודלם כ 2 דונם.</p>	<p>שטח הבניה הכולל המותר לרבות בניה בקומת הכניסה הוא 122%, במגרש פינתי 128%, לשמושים עיקריים ועוד 25% לשטחי שרות. באם תבנה חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השרות ל 70%. גבה מירבי 5 קומות מעל קומת עמודים או 6 קומות כשהקומה הראשונה צמודת קרקע. סה"כ גבה 20 מ' למירב. מגרש מוערי 1000 מ<sup>2</sup> ומספר יח"ד מירבי 13. תכסית המבנה במגרש לא תעלה על 40% משטחו במידה ויבנו חנויות, משרדים ו/או שמושים נוספים במבנים אלו יכלל שטחם במסגרת שטח הבניה המותר ויחסית יקטן מספר יחידות הדיור במבנה.</p>	<p>אזור מרכזי</p>	<p>6</p>
<p>מבני מגורים, מסחר, צבור חנוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי שעשועים, בתי מלון, מלונות ופנסיונים חזיתות חנויות במבני מגורים, מסעדות.</p> <p>כן תותר הקמת פרגודים בתחום המגרשים והדרכים כמפורט בהמשך.</p> <p>בתי מלון ומלונות במגרשים של 2,5 ד' למזער ובגבה העולה על 18 מטר חייבים באישור הועדה המחוזית.</p>	<p>שטח הבניה הכולל המותר לרבות בניה בקומת הכניסה ו/או הקומה צמודת הקרקע הוא 150% משטח המגרש נמו, במגרש פינתי 156%, לשמושים עיקריים ועוד 35% לשטחי שרות, באם תבנה חניה תת קרקעית יוגדלו שטחי השרות ל 75%. גבה מירבי 5 קומות מעל קומת עמודים או 4 קומות מעל קומת מסחרית גבה מירבי עד 18,5 מ'. מספר יח"ד במבנה ללא מסחר 15 יח"ד לדונם</p>	<p>אזור המרכז האזורי התרבותי והמסחרי.</p>	<p>7</p>

השמושים המותרים	הצפיפות	האזור	ס.ס.
	<p>ובמבנה בעל קומה מסחרית 12 יח"ד לדונם. גודל מגרש מזערי 1000 מ<sup>2</sup> ותכנית המבנה במגרש לא תעלה על 45% בתי מלון ומלונות במגרשים של 2,5 דונם למזער, גבה עד 12 קומות (40 מ' למירב) בשטח בניה כולל עד 200%.</p>	<p>אזור המרכז האזרחי התרבותי והמסחרי (המשך)</p>	7
<p>בנין מגורים חד או דו משפחתי בן קומה או מבנה קוטג' דו או תלת מפלסי. בניני עזר לחקלאות מוסכים למכונות חקלאיות מחסנים לשמוש עצמי. לא תותר הקמת בתי מלאכה ו/או מסחר כלשהוא.</p>	<p>שטח הבניה כולל לבנין מגורים לא יעלה על 300 מ<sup>2</sup> שמושים עיקריים ועוד 50 מ<sup>2</sup> שטחי שרות. שטח הבניה של בניני העזר המוסכים והמחסנים לא יעלה על 5% משטח המגרש. גודל מגרש מזערי 1250 מ<sup>2</sup> או כמסומן בתכנית. תותר חלוקת משנה לשני מגרשים ששטחם המזערי 600 מ<sup>2</sup> לבנית בית חד משפחתי בכל מגרש.</p>	<p>אזור מסקי עזר</p>	8
<p>מינהל חנוך ותרבות, בריאות נופש חברה וספורט. יותרו בהיתר מיוחד שמושים מסחריים מוגבלים בתוך הבנינים הסיועדיים לשמושי החברה, ספורט ומינהל, כגון מזנונים, בתי קפה ואולמי תצוגה.</p>	<p>שטח הבניה הכולל המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש לשמושים עיקריים ועוד 15% לשטחי שרות. השמושים יותרו ע"פ החלטות הועדה המקומית במגרשים שגודלם עד 4 ד'. בשטח העולה על 4 ד' תדרש תכנית בנוי אלא אם מדובר בשמושים לבתי ספר. גודל חלקה מזערי 750 מ<sup>2</sup>. גבה מירבי יהיה בהתאם לאזורי המגורים בהם מוקמו המבנים ואחוז השמוש המסחרי המיוחד לא יעלה על 15% מסה"כ שטח הבניה המותר.</p>	<p>אתרים לבניני צבור לא מסחריים</p>	9

מ.ס.	האזור	הצפיפות	השמושים המותרים
10	מרכז התעבורה	שטח הבניה הכולל המותר נקבע בתכנית מפורטת אשר אושרה כחוק.	הקמת מרכז תעבורה משולב לרכבת אוטובוסים ומכוניות הכולל גם חנויות, משרדים ומלונאות הקשורה למרכז התעבורה. כן תותר באזור חניה צבורית ופרטית.
11	אתרים לבניינים מסחריים	במגרש המיועד למסחר בלבד יותר נצול מירכי של 50% משטח המגרש לשמושים עיקריים ועוד 15% לשטחי שדות. במבנים הכוללים מסחר משולב בשמושים אחרים כגון סגורים או משרדים תהיה הצפיפות בהתאם למותר באזור בו נמצא המגרש.	להקמת מרכזי חנויות ושמושי מסחר אחר או חזיתות מסחר באזורי המגורים והתעשייה.
12	אתרים למלונאות ונופש.	שטח הבניה הכולל במגרשים המיועדים להקמת בית מלון יהיה 18000 מ <sup>2</sup> בהם 2500 מ <sup>2</sup> לשמושים מסחריים. גבה מירבי של הבניין כל כל חלקיו 43 מ'.	להקמת בתי מלונות ומלונות כולס ע"פ קריטריונים של משרד התיירות בנדון. יותרו שמושים מסחריים ובידוריים סוגבלים התואמים השמושים העיקריים של בתי מלון.
13	אזור רחצה ופתוח שפת הים	שטח הבניה הכולל המותר למתקני הרחצה והחוף השונים יצוין בתכנית מפורטת שתוגש ותאושר כחוק.	מתקני רחצה ושרותי חוף. תותר הקמת מבנים הקשורים ישירות לשמושים אלו כגון סככות למתרחצים, מגדלי מצילים שרותי מקלחת, תחנות מד"א מלתחות, מזנונים ובתי קפה, מתקני רחצה שונים ברכות שחיה ושעשועים וכן חנויות לרכב ואופניים. ע"פ האמור בתמ"א 13.

מס.	האזור	הצפיפות	השמושים המותרים
14	אזור לשרותים סכניים.	שטח הבניה ידון לגופו של נושא ויאושר ע"י וב"ע מקומית.	להקמת מתקנים הקשורים לשרותים הסכניים המוניציפליים.
15	שטח רכבת ישראל	שטח הבניה הכולל המותר יצוין בתכנית מפורטת שתוגש ותאושר כחוק.	להקמת מסילות ברזל לרבות תחנות נוסעים וסחורות ומגרשי חניה.
16	אזור עתיקות	בשטח זה ינהגו ע"פ פקודת העתיקות ובמיוחד ע"פ סעיף 29.	חפירה וחשיפת עתיקות, שיסורם והכנתם לתצוגה ע"פ הנחיות ובאישור רשות העתיקות. כל כניסה לשטח תהיה מעונה אישור המפקח האזורי של רשות העתיקות.
17	שטח צבורי פתוח	שטח הבניה הכולל הנחוץ להקמת השרותים הצבוריים המפורטים ברשימת השמושים המותרים יהיה מעון אישור מיוחד של הועדה המקומית.	שטחי ירק ונופש, אמפיתאטראות וגנים צבוריים, מגרשי משחקים, אגמים טילות וחורשות. תורשה הקמת אנדרטאות ופסלים, שרותים צבוריים כגון בתי שמוש, תאי טלפון ומתקני שתיה. כן תורשה העברת קוי כח וקשר בשטח בתנאי שלא יפגעו בשימושים המותרים. שטח הבניה שיותר לא יעלה על 10% משטח המגרש.
18	ד ר כ י ם	לא תורשה הקמת כל מבנים שהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשמושים המפורטים כאן.	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים להקמת מיחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי חרום.

פרק ד' - השמוש בקרקע ובבנינים

1. גודל מגרש בניה לא יהיה קטן מהאמור בטבלת חלוקה לאזורים ושימושים.
2. מספר המבנים העיקריים על מגרש בניה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבניה הכללי המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תכנית זו, המרווחים כלפי גבולות מגרש הבניה יישמרו בהתאם

לתכנית זו ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינימלי של 10 מטר. במבנים 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 להתנות 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. רשאית הועדה המקומית להתיר הסבת מבנה מסחרי או משרדים קיימים למסרת מגורים בתנאי שגודל הדירה לא יפחת מ 60 מ"ר.

6. המרווחים

המרווח הקדמי יהיה כמוסמן בתשרים זה או בתכנית בנין עיר מפורטת, אך לא יקטן מ-5 מ'. המרווח הצדדי יהיה ע"פ טבלת חלוקה לאזורים ושימושים. פרוט המרווחים בכל אזור ואזור בטבלת חלוקה לאזורים ושימושים.

7. בניה גבוהה

לא תבנה שום בניה גבוהה מערבה מגבולות המגרשים הגובלים עם הצד המערבי של רחוב ויצמן, לכל אורכו, להוציא בתי מלון ועסקים אשר ייבנו עפ"י תכנית מפורטת ובאשור הועדה המחוזית. השטח המינימלי לבניה גבוהה נקבע ל-4,0 דונם אם צורת מגרש (או המגרשים) תאפשר זאת, פרט לשדרות הגעתון, בה נקבע שטח מינימלי ל-2,50 דונם.

המרווחים בבניה הגבוהה יהיו כדלקמן:

א. הקדמיים: בחזית הראשית של הבנין הרוחק כמסומן ברבע הצידי של העגול, כפי שבא לבטוי בתכנית מפורטת.

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

ג. האחוריים: לפי 1.0 מטר לכל קומה לרבות קומת העמודים אך לא פחות מ 5.0 מטר.

8. רשאית הועדה המקומית לקבוע מבנים שיש לשמרם בצורתם המקורית לרבות קביעת התנאים המיוחדים והשימושים שיוותרו בהם. כל הוראות התכנית לגבי תוספת לבנינים קיימים רלוונטיים רק לבניה קיימת שאינה מופיעה ברשימה מאושרת ע"י הועדה לשימור מבנים ואתרי התישבות.

9. כל השינויים במבנים המיועדים לשימור יתבצעו רק ע"פ הנחיות ואישור של הועדה לשימור מבנים ואתרי התישבות ויתבססו על הוראות תכנית זו.

פרק ה' - הגשת תכניות מפורטות לאישור

1. (א) היתרי בניה ינתנו לגבי קרקע הכלולה בתכנית בנין עיר מפורטת תקפה או בהתאם לאמור בתכנית זו, באם היתה לגבי הקרקע שבה מבוקש ההיתר תכנית חלוקה מאושרת.

(ב) היתה הועדה המקומית בדעה כי תכנית בנין עיר מפורטת פלונית שונתה באופן מהותי ע"י תכנית זו, ירשאת היא לא לתת היתרי בניה בתחום אותה תכנית בנין עיר מפורטת, אלא לאחר שתאושר לגבי שטחה תכנית בנין עיר מפורטת חדשה.

2. סמון 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 הבניה והתכנון 1965 - תשכ"ה.

3. תכנית לחזיתות

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

פרק ו' - הבנינים וצורתם החיצונית

1. צורת הבנינים

(א) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח על צורתם החיצונית של הבנינים ולקבוע סוג חומרים שבהם ישתמשו לבנייתם וצביעתם וכד'.

(ב) הועדה המקומית רשאת לאשר בנינים על קומת עמודים בתנאי שגובה העמודים לא יעלה על 2.20 מ' ולא יבנה דבר בקומת העמודים פרט לחדרי מדרגות, מקלט ומחסנים בשטח שלא יעלה על 6% משטח המגרש.

(ג) גבה קומות המגורים, קומות החנויות המרתפים וכדומה יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה.

2. השלמת הבנינים

כל אדם אשר קבל רשיון בנין והתחיל בבניתו חייב להשלים את הבנין לפי התכנית לחלוטין, אולם הועדה המקומית רשאת להתיר הקמת בנין בשלבים בתנאי שהוגשו לה התכניות לסבנה כולו וניתנה התחייבות להשלימו ע"פ תכניות אלו.

3. תקנות הבניה

חשוב שטחי הבניה וכן פרטי הסבנה יהיו בהתאם לתקנות הבניה הארציות המאושרות לרבות השנויים והתקונים שיחולו בהם.

4. מתקנים על גגות הבנינים

א) תותר הקמת מתקנים על גגות הבנינים כמו דודי שמש וכד', בתנאי שהצנרת אל המתקן ומסנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבנין ולפי תכנית מפורטת שתוגש למשרד מהנדס העיריה ובאשורו בלבד.

ב) אנטנות טלוויזיה או אנטנות רדיו, תותרנה רק במתקן מרכזי לכל הבית.

5. תוספות בניה

למבנים בעלי 3 קומות ומעלה והכוללים מעל 4 יחידות דיור, לא תותר כל תוספת בניה ללא תכנית עצוב ארכיטקטוני אחיד ובתנאי שהתוספות יבנו באותו זמן לכל חלקי המבנה. התוספת תותנה גם באפשרות הסדרת החניה בתוככי המגרש.

6. חומרי גימור

כל בניה על פי תכנית זו של מבנים בני שלש קומות על קומת עמודים ומעלה או השלמת מבנה, מחייבת גימור חיצוני בחומרי בניה עמידים כגון אבן מנוסרת או אבן טבעית מעובדת, אריחי אבן או קרמיקה, ציפוי לוחות אלומיניום או פלסטיק מוקשה ועוד חומרים בעלי עמידות דומה הכל לשביעת רצון משרד מה"ע.

7. נטעיות במגרשי הבניה

שטחי מגרשי הבניה הפנויים מהמבנים ינוצלו לחניה וגינון. יוזמי הבניה (כולל הגדלת מבנים קיימים) מחויבים בהגשת תכנית חניה וגינון לאשור משרד מהנדס העיר. חלה חובת נטיעת 8 עצים בוגרים לפחות בכל מגרש בניה ששטחו 1 דונם ומטה. במספר זה כלולים עצים קיימים המשומרים במגרש. יתרת השטח תסופל תוך שלוב החניה ושטחי גינון.

8. הצבת פרגודים

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגודים לסגירה חרפית של המדרכות שבחזיתות בתי האוכל ובתי קפה בתנאי שלאותו עוסק היתר תקף להעמדת שולחנות לפי חוק עזר לנהריה (שמירת הסדר והנקיון תשל"ז-1976, סעיף 39 א') באותו השטח. ההיתר הינו לתקופה שבין 15 לאוקטובר עד 15 לאפריל שלאחר מכן יפורקו הפרגודים (ללא הגנון שפעליהם) לחלוטין ובשטח המותר להעמדת השולחנות והכסאות ישארו אביזרי החיבורים השונים כשהם לא בולטים מהמדרכה ואינם מהוים מטרד וכן אביזרי נוי כגון עציצים.

פרק ז' - בניני עזר

1. השמושים המותרים של מבני עזר הם: מחסנים, מכבסות פרטיות ומוסכים פרטיים בלבד.

2. השטח הכולל של מבני עזר לא יעלה על 6% משטח הבניה במגרש.
3. לא יבנה בנין עזר נפרד באזור מגורים אם לדעת הועדה המקומית אפשר ליעד חלק מהבנין העיקרי לשמש כמבנה העזר הסבוקש.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבני עזר בתנאים הבאים:
  - א) בתנאי שמספר מבני העזר הנפרדים במגרש בניה לא יעלה על 2.
  - ב) מבנה העזר ישמש לשרות הבנין העיקרי בלבד.
  - ג) פרוט סוגי מבני העזר והמגבלות החלות על הקמתם:
1. מחסן ביתי - יוקם בפינת המגרש או צמוד לבנין העיקרי עם שמירה על מרווחים המאשרים, הכל לפי גודל המגרש ושקול הועדה המקומית.
2. סככה - תותר הקמת סככת רכב בפינת המגרש הקדמי (בחזית) על גבול המגרש, או סוסך צמוד למבנה העיקרי כהשלמה למבנה העיקרי הכל על פי שקול דעת הועדה המקומית.
3. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'.
4. כשיוקם מבנה העזר על גבול מגרש בניה הוא יהיה אטום כלפי מגרשי הבניה הנובליים.
5. דלתות מבנה העזר לא יפריעו לשכן בעת פתיחתן ומי הגשמים מהמזובים לא יכוונו למגרש השכן.

#### פרק ח' - דרכים וחניה

1. תואי הדרכים, רוחבן וכן המרווחים לצדיהן יהיו כמסומן וכמפורט בתשרים וכאמור בפרק יד'.
2. בנוסף לדרכים העורקיות והמתוארות בתשרים, יוקצו שטחים נוספים לדרכים פנימיות של תכניות 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 והצמלבויות הדרכים השונות המסומנות בתשרים זה, וכן בדרכים הנוספות ושטחים לחניה אשר יסללו בשטח תכנית זו, יתוכננו ויבוצעו לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית, מבחינת בטיחות תנועה ושדה ראייה מספיק, כל זאת בתאום עם משרד התחבורה.

(ב) חיוב מגיש בקשת היתר הבניה בסלילת הדרכים והמדרכות הגובלות עם קרקעותיו או בכסוי הוצאות סלילה כאמור, הכל בתאום עם הרשות המקומית.

(ג) במידה והקרקע גובלת בשטחים המיועדים לשדרות - חייב מגיש בקשת היתר הבנייה לנטוע בשטח הגובל קטע של שדרה כפי שיקבע ע"י הועדה.

(ד) התקנת גדרות מכל חומר בניה או נטיעות אשר יראו לה וכן בגובה אשר יראה לה, על גבולות מגרש הבניה והתקנת שער בגדר.

(ה) התקנת תאורה בחצרות ובשבילים הפנימיים של חלקות, לפי דרישת מהנדס הועדה.

4. הוסטה או נחסמה או בוסלה דרך כלשהי - לא תפגענה זכויות הועדה המקומית או המורשים על ידה כהלכה להכנס לכל קרקע כדי לספל בצנורות מים, ביוביס או מתקנים אחרים שעל פני אותן הדרכים החסומות או המוסטות.

5. החניה בשטח תכנית זו תהיה בהתאם לתקן שנקבע בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תסמ"ג 1983 או כפי שיעודכן מדי פעם בפעם.

6. תוספת בניה במגרשים הזכאים לכך תותנה באפשרות הסדרת מקומות החניה ע"פ התקן בגבולות המגרשים. בכל מקרה שהדבר לא יתאפשר לא תבצע תוספת הבניה.

#### פרק ט' - רשום שטחים לצרכי צבור

##### 1. דרכים

כל הדרכים והרחבות הדרכים ירשמו ללא תמורה במשרד ספרי האחוזה על שם עיריית נהריה.

##### 2. שטחי צבור פתוחים ואתרים לבניני צבור לא מסחריים

על שטחים צבוריים פתוחים ואתרים לבניני צבור לא מסחריים יחול האמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965-תשכ"ה.

#### פרק י' - שרותים

##### 1. ניקוז

ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול, נקוז או רשת נקוז, הכל לפי דרישת הועדה המקומית ובאשור משרד הבריאות.

##### 2. ביוב

הדלוחים וצואים מכל מבנה יורחקו בצנורות ביוב אל מתקן סלוק קבוע

אשר יהיה קשור לביוב מרכזי. כל פתרון ביוב יהיה טעון אשור מהנדס העיריה ומשרד הבריאות.

3. איסור אשפה ופסולת

על בעלי הקרקע ויוזמי הבניה לנהוג ע"פ הנחיות העיריה בנדון ולהתקין התקנים בנדון ע"פ הוראותיה.

4. קוי חשמל

קוי החשמל יותקנו בגבולות הדרכים והמגרשים למיניהם. לא תורשה כל בניה תחת קוי חשמל ובמרחק קבוע מהם, הכל לפי המפרטים של חב' החשמל בעניין זה.

5. חבורי החשמל לבתים

יותקנו תת-קרקעית.

6. קו רכבת

בניה בקרבת מסילת הברזל תורשה אך ורק באותו מרחק מציר המסילה אשר יוסכם עליו עם רכבת ישראל.

7. אספקת מים

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

8. מקלטים

חובת הועדה המקומית לדרוש התקנת מקלטים ו/או חדרי במחון בכל מבנה על פי הוראות ואשור מפקדת ראש הג"א. במקרה ויאושר מקלם עילי לא ייחשב באחוזי הבניה.

פרק י"א - סמכויות סיוחדות

1. כניסה לכל קרקע

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

2. סרוב מתו רשיון בניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב סתן 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 לסביבה הנובעות מרעש, רעידות, אורור גרוע, תאורה מספיקה וכו'.

4. אזורי עתיקות

בשטח המסומן כאזור עתיקות ינהנו ע"פ פקודת העתיקות ובמיוחד ע"פ סעיף 29 שס.

פרק יב' - היטל השבחה

יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להטיל היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

פרק יג' - כרית זיפויף, חול או חציבה וקו הבנין בתחום היס

1. כרית זיפויף או חול אסורה בתחומי תכנית זו. האמור בתכנית ג/851 תקף גם בתכנית זו.

2. קו הבנין מתחום היס

א. קו הבנין מתחום היס יהיה כאמור בתכנית המתאר ג/851 לרבות ההקלות שאושרו שם ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה בישיבתה מס. 273 מ 3.7.90 (קו הבנין משתנה מחלקה לרעותה ויש לבחון אותו ע"פ התכנית וההחלטה הנ"ל).

ב. המרחק הקובע יסדד ביחס לקו גבה  $\pm$  שנקבע ע"י המרכז לסיפוי ישראל.



טבלת תכנון לאזורים ושימושם (תמשך)

הערות	מבני עזר	חזית מזערית של מגרש (במטרים)	מדרגים			מספר מספר יחיד מירבני לדונם	בהתאם לאזור בו נמצא המגרש	מספר יחיד מירבני לדונם	גובה מירבני במטרים	מספר קומות מירבני כלא עמודים	מספר קומות מירבני על עמודים	חכסית מגרש מוותר ע"י המבנה (%)	שטח מותר לנצול בק' עמודים למסחנים מחור שטח הבניה הכולל (%)	תוספת לחלקות פיתוחיות (%)	שטח בניה מירבני כולל בחלקה נטו (ב %)	שטח בניה מירבני כולל בחלקה נטו (ב %)	שטח מגרש מזער' במטרי'	אחרים למבני נאות ונופש
			אזורי	צדדי	קדמי													
	אין	30	5	5	5	43	ע"פ אישור שניתן ע"י הועדה המחוזית בנדון					אין	אין	45	18000 ממ"ר 2500 מטרי'	50	9000	אחרים למבני נאות ונופש
	אין	18	5	5	0								5	15	50	750	אחרים לבניינים מסחריים	

ח ת י ס ו ת :

MSC. איג' ש. שודץ  
אדרכל מתכנן עדים

6/93

2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10

26.4.94

7

7/91

2.4.91

2001 10 10 10 10

2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10

2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10  
2001 10 10 10 10