



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

אינדקס עדכון שינויים לפי סעיפים

סעיף מס'	תאריך אישור	עיקרי הנחיה	סוג הבניה	אזור
פרק 1 – הנחיות להקמת מצללות בישובי חוף הכרמל				
01.01 – 01.04.05	הורד מסדר היום 13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון להקמת מצללות (פרגולות)	כל הסוגים	כל מרחב התכנון
פרק 2 – הנחיות תכנון בתי מגורים בשכונות 12,13 בקיסריה				
02.01 – 02.15	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לבתי מגורים בשכונות 12,13 בקיסריה	כל הסוגים	כל הישוב
פרק 3 – הנחיות תכנון מבני מגורים צמודי קרקע בשכונה 376 בעתלית				
03.01 – 03.11	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לשכונת מגורים 376 בעתלית	מגורים	שכונת 376
03.06	05.12.16	עדכון הנחיות למיקום חניה לפי תצורת מגרשים	מגורים	שכונה 376
03.08	05.12.16	עדכון הנחיה למיקום פילרים - ארונות מונים לחשמל	מגורים	שכונה 376
03.12	04.09.17	הוספת הנחיה למיקום חדר טרפו בחלקה 337	חדר טרפו	שכונה 376
03.13	05.02.18	הוספת הנחיה לביצוע כלונסאות בחלקות מפורטות בהנחיה	מגורים	שכונה 376
פרק 4 – הנחיות תכנון מבני מגורים בשכונת הגפן (384) בעתלית				
04.01 – 04.10	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לשכונת מגורים 384 בעתלית	מגורים	שכונת 384
פרק 5 – הנחיות תכנון בחלקות החקלאיות במושבה בת שלמה				
05.01 – 05.25	02.09.19	אוגדן הנחיות תכנון בחלקות החקלאיות במושבה בת שלמה	מבנים חקלאיים	בת שלמה הותיקה
פרק 6 – הנחיות לאיסור קמינים מעץ				
06.01 – 06.03	01.02.2021	אוגדן הנחיות מרחביות לאיסור קמיני עץ	כל הסוגים	כל מרחב התכנון
פרק 7 – הנחיות מרחביות כללי				
07.01 – 07.03	03.03.2025	אוגדן הנחיות מרחביות כללי במרחב	כל הסוגים	כל מרחב התכנון

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

פרק 1

הנחיות להקמת מצללות בישובי חוף הכרמל

פרקי משנה עמ'

01.01	מהי מצללה.....03
01.02	איפה אפשר להקים מצללה.....03
01.03	מתי ניתן לבנות מצללה ללא צורך בקבלת היתר מהועדה.....03
01.04	הוראות תכנוניות לבניית מצללה.....04
01.04.01	חומרי המצללה.....04
01.04.02	שטח המצללה.....04
01.04.03	קווי בנין למצללה.....04
01.04.04	גובה המצללה.....04
01.04.05	מצללה במבנה לשימור.....04

01.01 מהי מצללה (פרגולה)

"מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים שבין החלקים האטומים של משטח ההצללה, מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו" (...תקנות התכנון והבניה, היתר לעבודה מצומצמת - תשס"ג-2003)

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

01.02 – איפה אפשר להקים מצללה (פרגולה) –

בחצר, בגינה, בגג, במרפסת או במרפסת גג.

01.03 – מתי ניתן לבנות מצללה (פרגולה) ללא צורך בקבלת היתר מהועדה:

מצללה פטורה מהיתר רק אם מתקיימים בה כל התנאים הבאים יחד:

1. המצללה תהיה מחומרים קלים (עץ או מתכת). ללא קירות ונתמכת ע"י עמודים בלבד. משטח ההצללה שלה איננו אטום. המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה, ומהווים לפחות 40% משטחו.

2. שטחה של המצללה לא עולה על 50 מ"ר ליחידת דיור.

3. המצללה תבנה בתוך קווי בניין.

יש לדווח לוועדה המקומית על בניית המצללה בטופס המיועד לכך. (<http://www.hof>)

(hacarmel.co.il/index.php?option=com_content&view=article&id=181&Itemid=436)

בצירוף אישור מהנדס מבנים על יציבות המצללה ועיגונה לקרקע או המבנה עליו היא מוצבת.

לא יינתן פטור מהיתר למצללה במבנה לשימור

במידה ומבוקשת מצללה אשר חורגת מאחת ההנחיות שלעיל, יש להגיש בקשה להיתר בניה לפי תקנות התכנון והבניה היתר לעבודה מצומצמת – תשס"ג 2003.

01.04 – הוראות תכנוניות לבניית מצללה (בין אם היא פטורה מהיתר ובין אם לא):

תכניות מפורטות מאושרות החלות בישובים, תשארנה בתוקפן במקרה של סתירה בין תכניות מפורטות מאושרות, לבין האמור בהנחיות תכנוניות אלה, תגברנה הוראות

תכניות מפורטות תקפות.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

01.04.01 – חומרי המצללה:

המצללה תבנה מבטון/אבן או חומרים קלים כגון עץ או מתכת. צבעי המצללה יתמוגו עם סגנון ומראה המבנה.

01.04.02 – שטח המצללה:

השטח הכולל של כל המצללות ביחידת דיור אחת, לא יעלה 50 מ"ר.

במקרה שהמצללה תבנה על גג מבנה או מרפסת גג – שטחה לא יעלה על 25 מ"ר מתוך סה"כ 50 מ"ר המותרים ביחידת דיור אחת. המצללה תיבנה בתחום שטח הגג

שמעל הדירה ותבטיח שטחים פנויים למתקנים המשותפים של בעלי הדירות בבית משותף, וכן תאפשר דרך גישה למתקנים אלו.

כיסוי אופקי של המצללה או סנירתה בקירות מסוג חומר כלשהו, למעט צמחיה, יהוו סטייה ניכרת.

01.04.03 – קווי בנין למצללה:

מיקום המצללה יהיה בתוך קווי בנין.

חריגה בקו בנין של עד 40% תתאפשר רק במקרה של בניית מצללה מחומרים קלים בלבד כגון עץ או מתכת. לא תתאפשר בניית מצללה במרחק הקטן מ- 1.2 מ' מגבול

מגרש צידי או אחורי, ומרווח הבניה למצללה לא יקטן מ- 2.0 מ' בגבול מגרש קדמי/חזיתי.

01.04.04 – גובה המצללה:

גובה המצללה יהיה 5.2 מ' מרצפתה ועד תחתית המרשיים ובתנאי שלא תחרוג מגובה המבנה הקבוע בהוראות התוכנית המפורטת החלה במקום.

01.04.05 – מצללה במבנה לשימור:

הקמת מצללה במבנה לשימור, תובא לדיון בוועדה לשימור.



פרק 2

הנחיות תכנון בתי מגורים בשכונות 12, 13 בקיסריה

<u>פרקי משנה</u>	<u>עמ'</u>
02.01 – כללי.....	06.....
02.02 – גבהים וקומות.....	06.....
02.03 – שטח עיקרי.....	07.....
02.04 – מרתף.....	07.....
02.05 – חניה.....	08.....
02.06 – שערים.....	08.....
02.07 – מחסן.....	08.....
02.08 – גמר חוץ.....	08.....
02.09 – גדרות.....	09.....
02.10 – גבהי פיתוח.....	10.....
02.11 – בריכות שחיה.....	11.....
02.12 – פתרון אשפה.....	11.....
02.13 – ביוב.....	12.....
02.14 – מערכות על הגג.....	12.....
02.15 – גידור בתקופת הבניה.....	12.....



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

02.01 כללי

1. מסמך הנחיות זה, נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ופיתוח כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי מדיניות.
2. בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, תקנים והחלטות וועדות תכנון, יקבעו התקנות, התכניות סטטוטוריות, התקנים והחלטות וועדות תכנון.
3. יודגש, שעל המשתמש במסמך הנחיות זה, לבחון באופן עצמאי את תוקפן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות הסטטוטוריות, התקנים, החלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

02.02 גבהים וקומות

1. הגובה המוחלט של רצפת הבית 0.00, יהיה לפי תכנית פיתוח המצורפת כחלק ממסמך זה (ראה נספח 02.א שכונה 12 ונספח 02.ב שכונה 13).
2. גובה הבית כולל כל בליטה מעל התקרה העליונה, לא יעלה על 7.70 מ' מהגובה המוחלט של רצפת הבית 0.00.
3. תתאפשר הקלה בגובה לצורך מסתור מערכות על הגג ובלבד שיבנה מחומרים קלים.



נספח ג.02

02.03 שטח עיקרי

1. בקומת הקרקע של בית המגורים, יתוכנן חדר שירותי אורחים אחד לפחות.

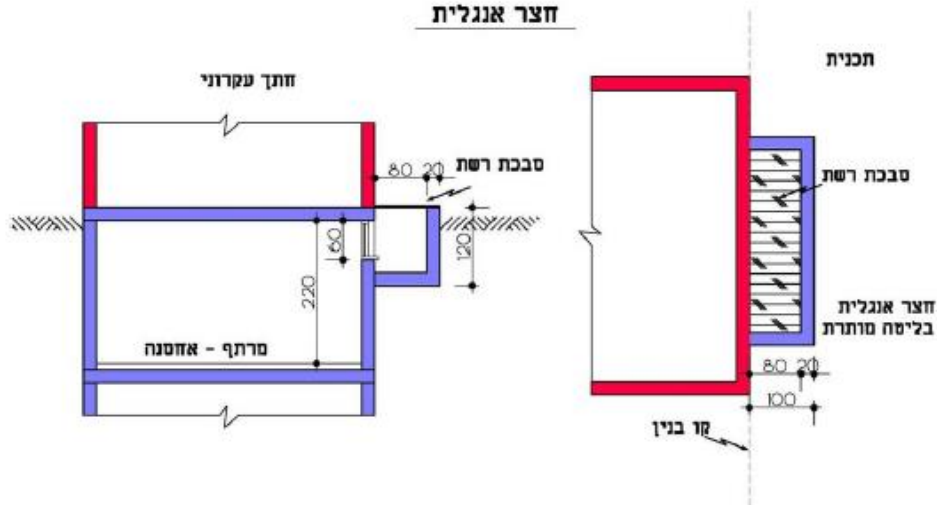
02.04 מרתף

1. בשכונה 13, שטחי השירות בקומות שמעל מפלס הקרקע יהיו עד 8% משטח המגרש. בקומת המרתף תתאפשר יתרת שטחי השירות אשר לא נוצלו בקומות שמעל. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף.
2. פרט לכניסת רכבים לאזור החניה במרתף, לא תתאפשר כניסה חיצונית. הגישה למרתף תתאפשר מתוך בית המגורים באמצעות מדרגות פנימיות מקומת הקרקע.
3. הפתחים במרתף יתאפשרו באמצעות חצרות אנגליות (לפי פרט נספח ג.02 ו/או פתח כניסה לחניה מקורה במרתף. הקיר הגלוי הצמוד לירידה לחניה במרתף יהיה ללא פתחים למעט חלון למרחב מוגן.
4. הגובה בין רצפת המרתף לתקרת הבטון, יהיה עד 2.20 מ'. ניתן לאשר גובה עד 2.45 מ' בהליך של הקלה.

הנחיות למתכנן בנושא חצרות אנגליות במרתפים

- א. לא תותר כניסה למרתף אלא מתוך הבניין או מחניה תת-קרקעית.
- ב. פתחי המרתף לא יעלו על המידות הבאות:
 1. תחתית החלון לא תהיה יותר מ- 60 ס"מ מתחת לתקרת המרתף.
 2. החלון יוסתר ע"י קיר מגן במרחק שלא יעלה על 80 ס"מ מקיר המרתף, גבהו לא יפחת מגובה תקרת המרתף ותחתיתו לא תרד אל מתחת ל- 20 ס"מ מסף החלון.
 3. החצר האנגלית יכולה לבלוט מקווי הבניין ותחשב כבליטה מותרת.

חצר אנגלית





מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

02.05 חניה בשכונה 12

1. חניה מקורה: אורך חניה מקורה יהיה לפחות 5 מ'. כאשר הכניסה לחניה המקורה מצריכה ביצוע פניה, תבוצע רחבת תמרון אחורית באורך של לפחות 3 מ' וכן מפתח כניסה לחניה המקורה ברוחב של לפחות 3.5 מ'.
2. רצפת החניה המקורה תהיה מחומר קשיח ולא תתאפשר רצפת עץ או דומה.
3. שער כניסה לחניה מקורה יהיה חשמלי בלבד כגון תריס גלילה או כל מנגנון חשמלי אחר.

02.06 שערים בשכונה 12

1. הכניסות לתחומי החלקה/המגרש מכיוון החזית הקדמית, יתאפשרו באמצעות שערים חשמליים שפתיחתם תהיה בכיוון מעלה/מטה או לתוך המגרש בלבד.

02.07 מחסן בשכונה 12

1. מחסן דירתי בקומת המרתף יכול להיות גדול מ- 10 מ"ר.

02.08 גמר חוץ בשכונה 12

1. חומרי הגמר לחיפוי קירות המבנה יהיו על פי אחת החלופות המפורטות להלן או השילוב ביניהן:
2. א. טיח בסוגי גמר שונים, גמר שכבת 'שליכטי'.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

- ב. בטון בתבניות מוחלק דקורטיבי
- ג. קירות מסך מאלומיניום ומזכוכית
- ד. אבן נסורת טבעית ושיש גרניט בגוונים בהירים
- ה. חומר אחר שווה איכות אשר עמד בבדיקת מעבדה מוכרת ונושא תו תקן לפי חוק.

02.09 גדרות בשכונה 12

1. בחלקה/מגרש הגובלים בשטח ציבורי, תוקם גדר קבועה שתכלול בסיס בטון בגובה 20 ס"מ מעל הקרקע לפחות ועליה גדר מסורגת.
2. חלקה/מגרש לא מחויבת בהקמת גדרות אלה אם קיימת /מתוכננת בריכת שחיה וזאת בכדי למנוע מעבר חופשי לאזור הבריכה.
3. במידה ותבנה גדר לאורך החלקה הגובלת עם הכביש, גובה יהיה עד 1.80 מ' מחומר קל ומסורג - 70% חללים. תתאפשר בניית גדר מחומר אטום בגובה שלא יעלה על 1 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה. ניתן להשלים את גובה הגדר ל- 1.80 בתנאי שהחלק העולה על 1 מ' יהיה מחומר קל ומסורג כאמור לעיל.
4. גובה הגדרות בגבול צידי ואחורי לא יעלה על 1.80 מ', אלא בתאום והסכמת השכן הגובל לכך.

תאריך עדכון : 20.03.25



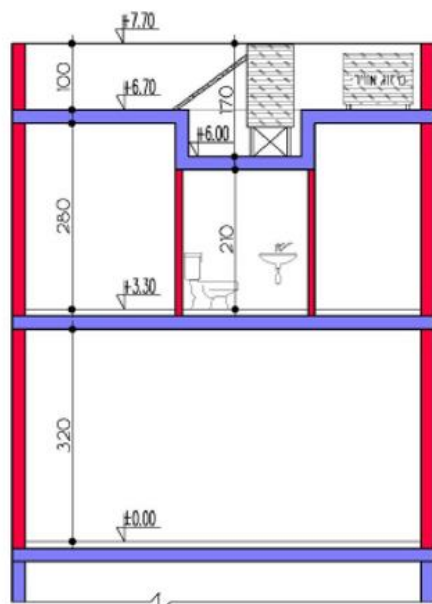
מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

02.13 ביוב

1. תכנון מהלך הביוב במגרש והתחברות הביוב לשוחה הציבורית יבוצע ע"י מהנדס ביוב/אינסטלציה. "חדרים רטובים" יתאפשרו בקומות שמעל מפלס הקרקע בלבד.

נספח 2.02

מסתור מערכות על הגג חתך עקרוני



כלל שטוח – מומלץ להנמיך את הגג באזור השירותים/מדרגות/חדר ארוטות ומקום את מניחת דוד השמש והקולטים כך שגובה המסתור יהיה לפחות 1.7 מ'. ניתן המקום את הדוד במצב של שכובה.

02.14 דודי שמש, מתקנים ליצור חשמל ומערכות על גבי גגות המבנים

1. בגג משופע קולטי השמש יהיו על גבי שיפוע הגג ושאר המערכות יוסתרו בחלל הגג.
2. בגג שטוח יבוצע מסתור לדודי שמש ומערכות על הגג כולל מתקנים ליצור חשמל. (ראה נספח 2.02) שיא גובה הקולטים שעל הגג לא יבלוט מעל גובה מסתורם.

02.15 גידור החלקה/המגרש בתקופת הבניה

1. בתקופת הבניה תגודר החלקה בגדר איסכורית בלבד אטומה בגובה 2 מ' לפחות ובצבע אחיד.
2. גידור החלקה יהיה בגבולות המגרש בלבד ולא מעבר.
3. בגדר האיסכורית, יושאר פתח כניסה למגרש באורך של 3 מ' לצורך כניסת כלי רכב וכלי עבודה.
4. בתום תקופת הבניה, תפורק ותפונה גדר האיסכורית.

תאריך עדכון : 20.03.25



פרק 3

הנחיות תכנון מבני מגורים צמודי קרקע בשכונה 376 בעתלית

פרקי משנה	עמ'
03.01 – רקע כללי.....	14
03.02 – הקרקע הכלולה בתכנית.....	14
03.03 – גובה מגרש וקביעת מפלס 0.00 למבנה.....	14
03.04 – קווי בנין.....	14
03.05 – מספר יחידות דיור במגרש.....	15
03.06 – חניה וכניסת רכב למגרש.....	15
03.07 – חניה מקורה.....	20
03.08 – מיקום פילרים.....	21
03.09 – גדרות ושערים.....	23
03.10 – חומרי גמר.....	26
03.11 – חובת נטיעות עצים במגרש.....	26
03.12 – הוספת הנחיה למיקום חדר טרפו בחלקה 337.....	26
03.13 – הנחיה לביצוע כלונסאות בחלקות המפורטות.....	27



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.01 רקע כללי

התכנית ממוקמת בין כביש החוף (כביש 2) וממזרח לכביש פנימי של עתלית "דרך הים" כהמשך לשכונת נחלים (380) מצפון ולשכונת הגפן (384) מדרום, כאשר ממזרח לשטח התכנית ועד כביש החוף תשלים את הבינוי תכנית מפורטת חכ/500. שטחה כ- 260 דונם והיא כוללת 452 יחידות דיור, שטחים למבני ציבור, מרכז מסחרי, דרכים ושצפ"ים.
תכנית הבינוי והנחיות אלו מבוססות על תכנית מפורטת מכ/376 – סביוני עתלית שאושרה בשנת 2005.
תשריט תכנית הבינוי הינו חלק בלתי נפרד מהנחיות אלו. מצורף קישור לתשריט הבינוי בסוף פרק זה.

03.02 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש : 10534 חלקות : 18,17,16
חלקי חלקות : 24,22,19,3,2

03.03 גובה מגרש וקביעת מפלס 0.00 למבנה

בתכנית הבינוי, בכל מגרש המיועד לבינוי, הוגדרו גבהים בכל אחת מארבע פינות המגרש וכן הוגדר גובה מפלס 000 (מפלס כניסה) של ריצפת המבנה המתוכנן – גבהים אלו מחייבים.
תתאפשר גמישות של (+/-) 20 ס"מ לשינוי גבהים אלו רק לאחר הוכחה כי השינוי נדרש לצורך התאמה וביצוע של מערכת ביוב וניקוז המגרש וכי לאחר השינוי עדיין תתקיים התאמה מלאה למגרשים גובלים, דרכים, שבילים, חיבור למערכות תשתית ציבוריות וכו'.
הגבהים מותאמים למגרשים שכנים, דרכים גובלות, התאמה וחיבור לתשתיות ומאפשרים את ניקוז המגרש.
גובה מבנה למגורים עד 9.00 מטר מדוד ממפלס הכניסה ועד סוף מעקה הגג.

03.04 קווי בנין

בתכנית הבינוי, בכל מגרש המיועד לבינוי, סומנו קווי בנין ומידות מרחק קו הבנין מקו המגרש.
קווי הבנין מחייבים והבינוי המוצע יתוכנן בתחום המסומן.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.05 מספר יחידות דיור במגרש

אין לבנות פחות ממספר יחידות הדיור המוגדר עבור כל מגרש. בניית היחידות יכולה להיעשות בשלבים, אך על מנת ליצור מראה אחיד למבנה, יש להראות בשלב בקשת היתר הבניה תכנון אדריכלי עקרוני של המבנה כולו, כולל היחידות הנוספות, וכן תכנון פיתוח של המגרש כולו. מתכנן היחידות הנוספות מחויב להתאים את תכנון ע"פ תכנון עקרוני זה.

03.06 חניה וכניסת רכב למגרש

תכנית הבינוי מגדירה את אזור החניה במגרשים. החניה הותאמה לכל מגרש בהתאם לצורתו, גודלו ומיקומו. בתכנית מוגדרים 4 טיפוסים מגרשים ותכנון החניה יתבצע בכל סוג מגרש בהתאם להנחיות הבאות:

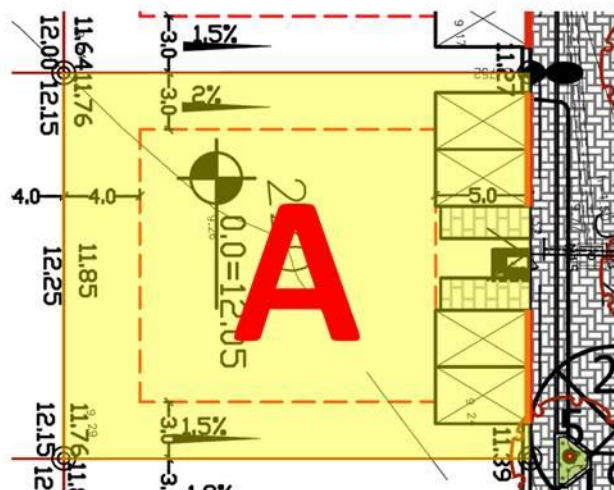
דגם A - מגרש סטנדרטי פונה לרחוב:

- א. החניה תמוקם לאורך חזית הרחוב בלבד, הגישה מהרחוב.
- ב. עבור כל יחידת דיור יתוכנן זוג חניות מקבילות ניצבות לרחוב הציבורי.
- ג. לא תתאפשר חניה טורית.
- ד. ניתן להזיז את מיקום החניה לאורך חזית הרחוב ובתנאי שהמיקום המוצע לא מתנגש עם תשתיות וריהוט רחוב ולאחר תיאום ואישור עם הועדה המקומית.

ראה איור דגם A



איור דגם A



מגרשים :

,181 ,180 ,175 ,174 ,173 ,172 ,164 ,159 ,158 ,157 ,156 ,151 ,150 ,149 ,148 ,143 ,142 ,141 ,140 ,137 ,136 ,135 ,134 ,126 ,121 ,120
,230 ,229 ,228 ,223 ,222 ,221 ,220 ,215 ,214 ,213 ,212 ,208 ,207 ,206 ,205 ,204 ,203 ,202 ,201 ,200 ,199 ,198 ,189 ,188 ,183 ,182
,257 ,256 ,255 ,254 ,253 ,252 ,251 ,250 ,249 ,248 ,247 ,246 ,245 ,244 ,243 ,242 ,241 ,240 ,239 ,238 ,237 ,236 ,234 ,233 ,232 ,231
318 ,317 ,316 ,315 ,312 ,311 ,310 ,309 ,308 ,307 ,305 ,291 ,290 ,285 ,284 ,283 ,282 ,278 ,277 ,276 ,275 ,259 ,258

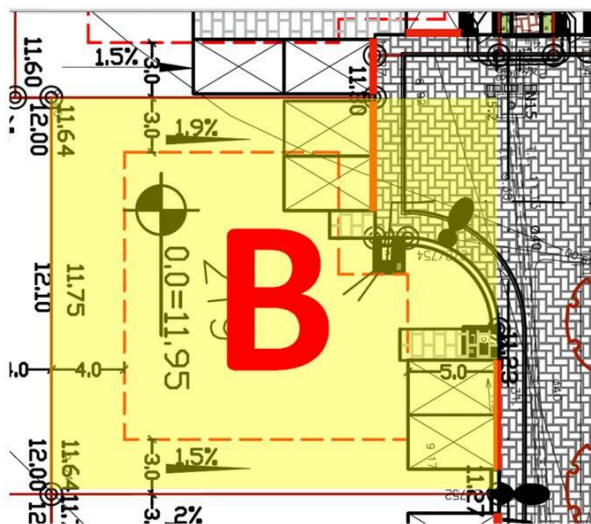


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

דגם B – מגרש פנימי לפטיש סיבוב בקצה רחוב:

- א. החניה תמוקם לאורך חזית הרחוב בלבד, הגישה מהרחוב ואו פטיש הסיבוב בקצה הרחוב.
- ב. עבור כל יחידת דיור יתוכנן זוג חניות מקבילות ניצבות לרחוב הציבורי.
- ג. ניתן לבצע חניה טורית בכניסה למגרש מאזור בליטת הפטיש בלבד.
- ד. ניתן להזיז את מיקום החניה לאורך חזית הרחוב ואו הפטיש ובתנאי שהמיקום המוצע לא מתנגש עם תשתיות וריהוט רחוב ולאחר תיאום ואישור עם הועדה המקומית.

איור דגם B



מגרשים:

,387 ,297 ,289 ,286 ,281 ,227 ,224 ,219 ,216 ,211 ,187 ,184 ,179 ,176 ,171 ,168 ,163 ,160 ,155 ,152 ,147 ,144 ,133 ,130 ,125 ,122
388

תאריך עדכון : 20.03.25

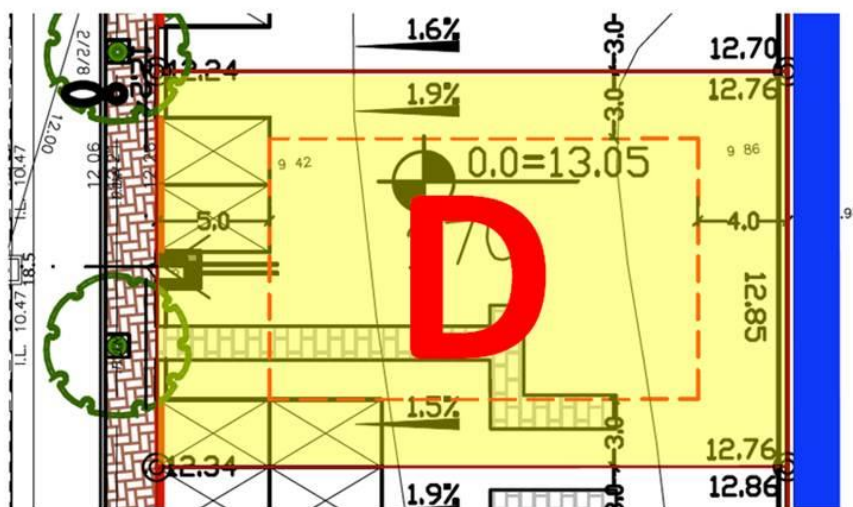


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

דגם D – מגרש בתצורה של חזית רחוב צרה:

- החניה תמוקם לאורך חזית הרחוב בלבד, הגישה מהרחוב.
- עבור יחידת דיור 1 יתוכנן זוג חניות מקבילות ועבור יחידת דיור 2 יתוכנן זוג חניות טוריות – בשני המקרים החניות יהיו ניצבות לרחוב הציבורי.
- ניתן להזיז את מיקום החניה לאורך חזית הרחוב ובתנאי שהמיקום המוצע לא מתנגש עם תשתיות וריהוט רחוב ולאחר תיאום ואישור עם הועדה המקומית.
- מיקום חניה ליחידה אחורית, יכול שיהיה בפנים המגרש.

איור דגם D



מגרשים:

,320 ,319 ,306 ,304 ,303 ,302 ,301 ,300 ,299 ,296 ,295 ,294 ,293 ,274 ,273 ,272 ,271 ,270 ,269 ,268 ,267 ,266 ,265 ,264 ,263 ,262
334 ,333 ,330 ,329 ,328 ,327 ,326 ,325 ,324 ,323 ,322 ,321

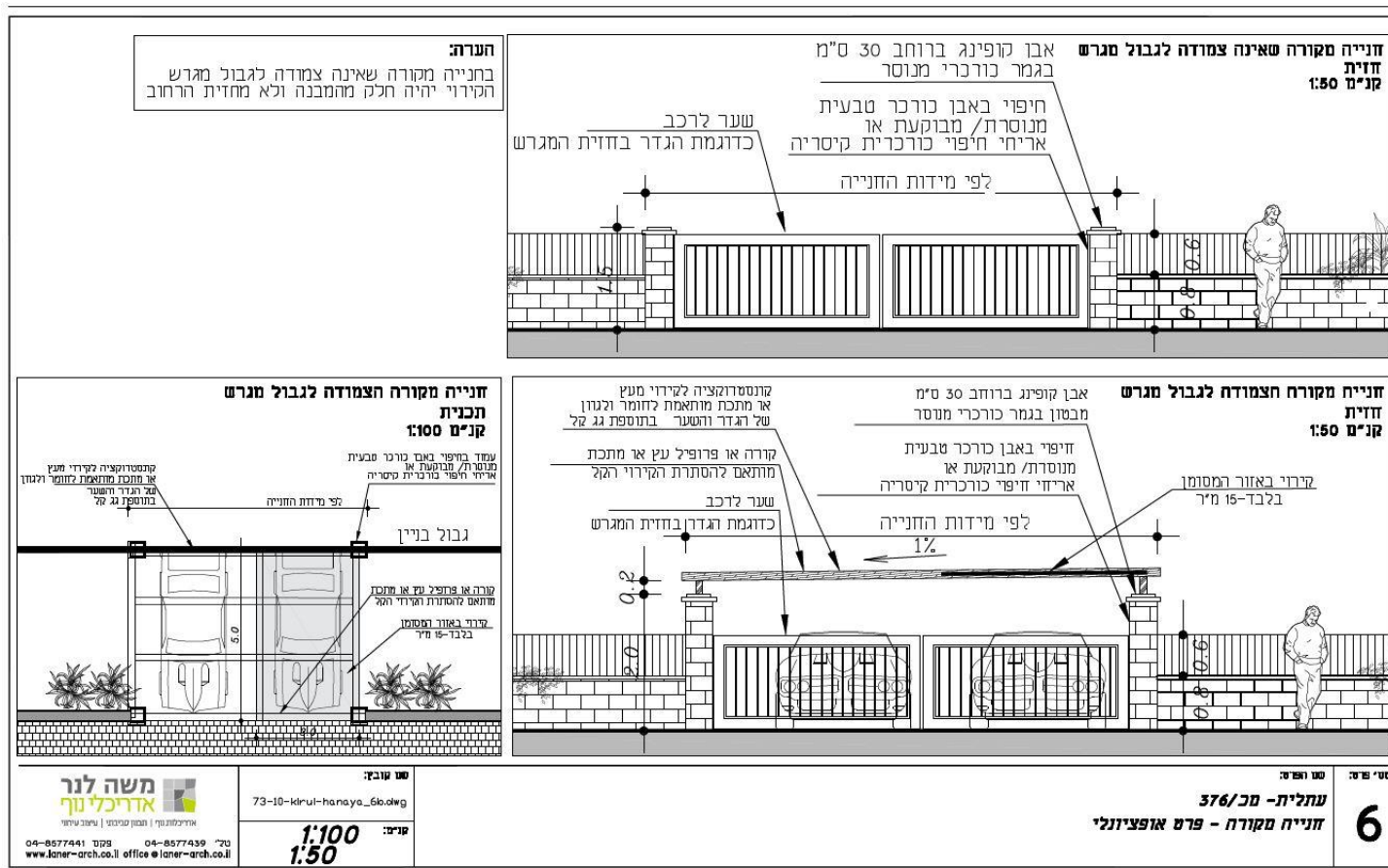
תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.07 חניה מקורה

מותרת הקמת מבנה חניה בהתאם להוראות התכנית – שטח מירבי של 15 מ"ר, גובה פנימי עד 2.20 מטר, מיקום במרווח קדמי וצידי עד קו בנין 0. מבנה החניה ישתלב עם עיצוב הבית ובהתאם לפרטים הבאים:



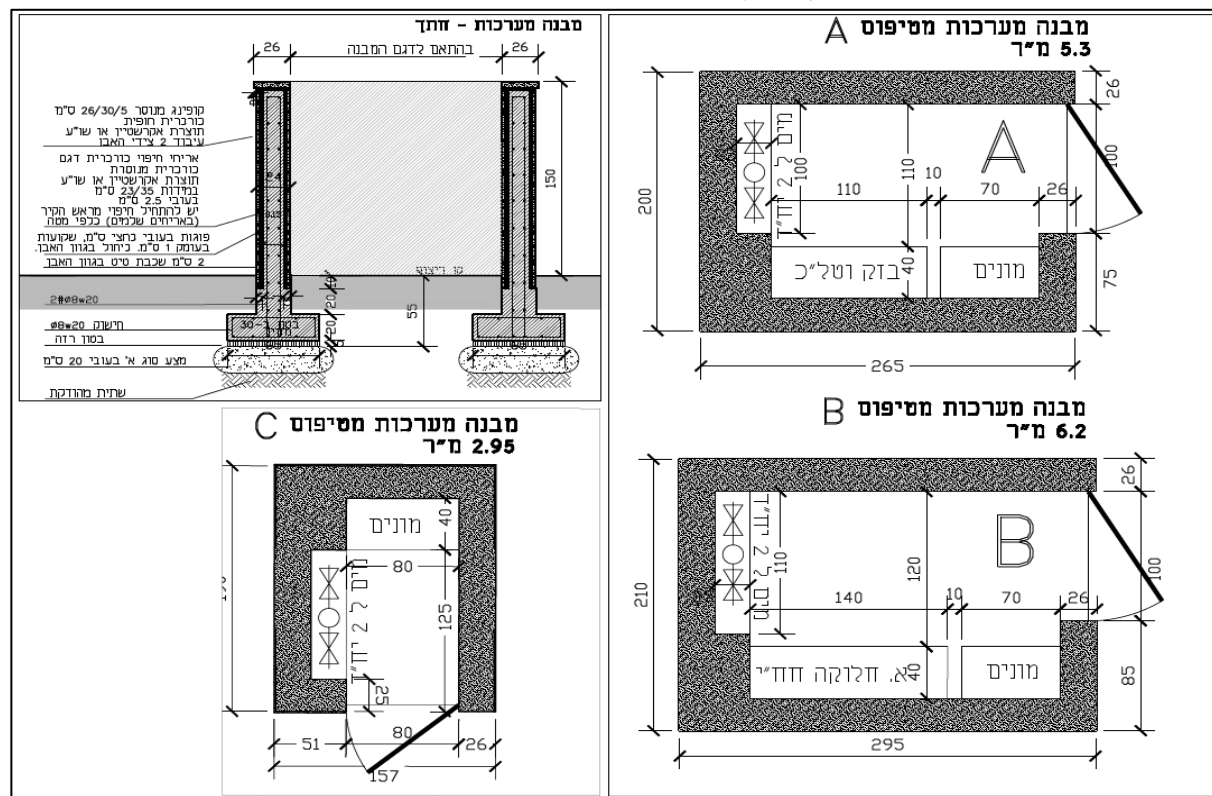


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.08 מיקום פילרים – ארונות מונים לחשמל ומים

תכנית הבינוי מגדירה מיקום מחייב עבור "פילר" – מבנה ארונות מוני חשמל ומים בהתאם לתכנון התשתיות. בניית הפילר תהיה ע"פ הפרט הרצי"ב והוא ישולב כחלק מגדר המגרש.

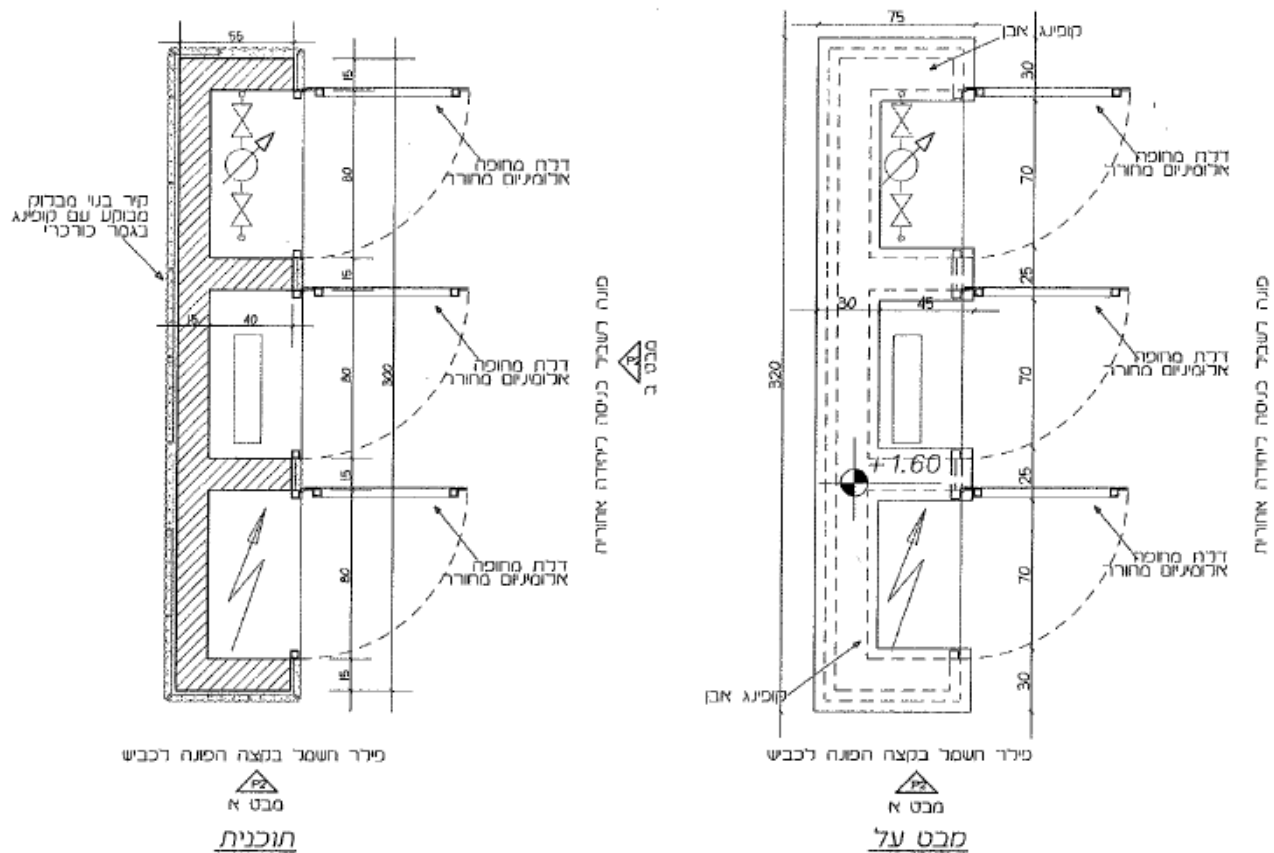
פרט 2 – מבנה מערכות במגרש (פילר)





מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

במגרשים מדגם C – מגרש חיצוני לפטיש סיבוב בקצה רחוב, ראה לעייל סעיף 03.06 בנושא חניה במגרש, ניתן יהיה לתכנן מבנה פילר מדגם צר וארוך, שיהיה חלק מגדר המגרש במקביל ובצמוד לשביל הולכי הרגל הציבורי הצמוד למגרש. תאי הפילר יופנו לשביל הציבורי. הפילר יתוכנן וייבנה בהתאם לפרט הרצ"ב:



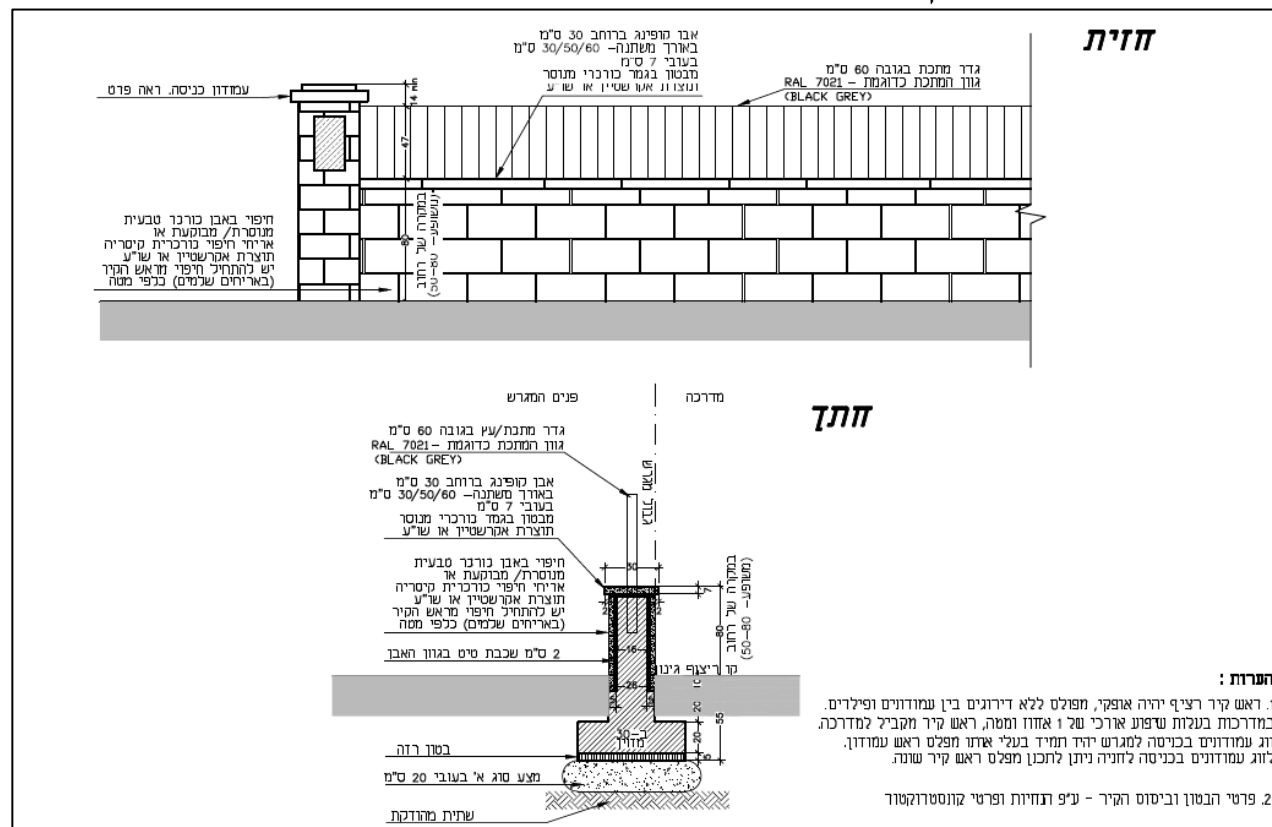


מועצה אזרחית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.09 גדרות ושערים

גדרות ושערים הפונים לרשות הציבורית – חזית רחוב, רחובות משולבים, שצ"פים, מגרשי למבני ציבור – יתוכננו וייבנו בהתאם לפרטים הרצ"ב:

פרט 3א' – חזית הרחוב - קיר בחזית מגרש בגובה הרחוב

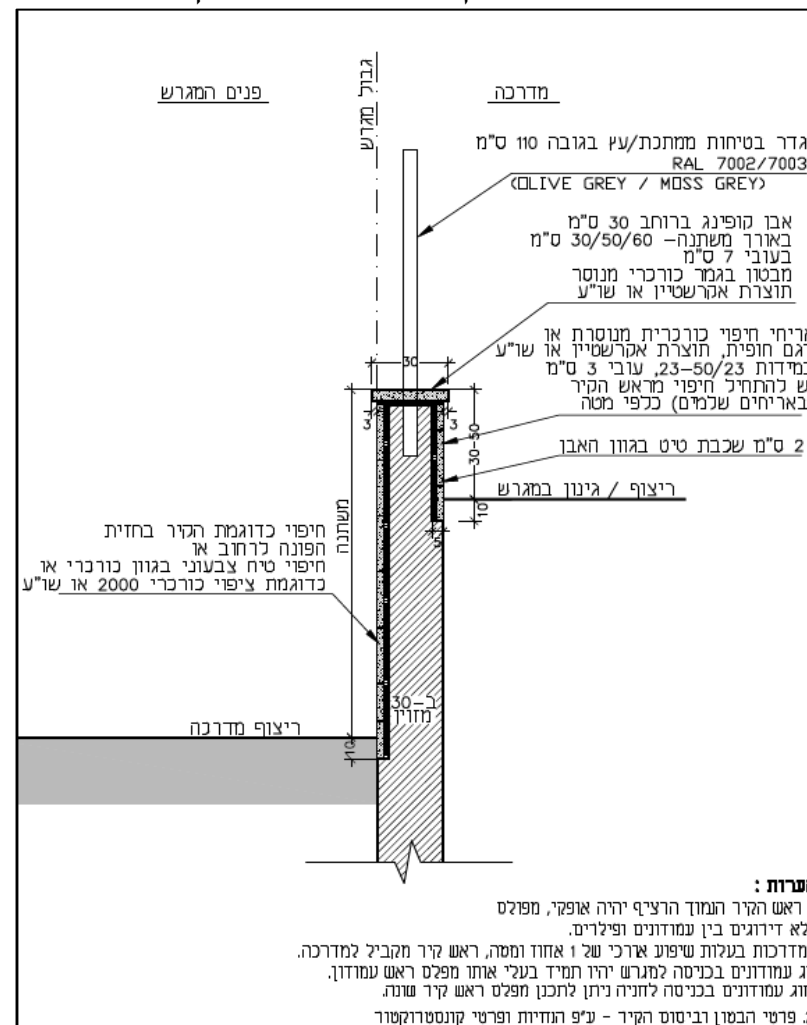


תאריך עדכון: 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

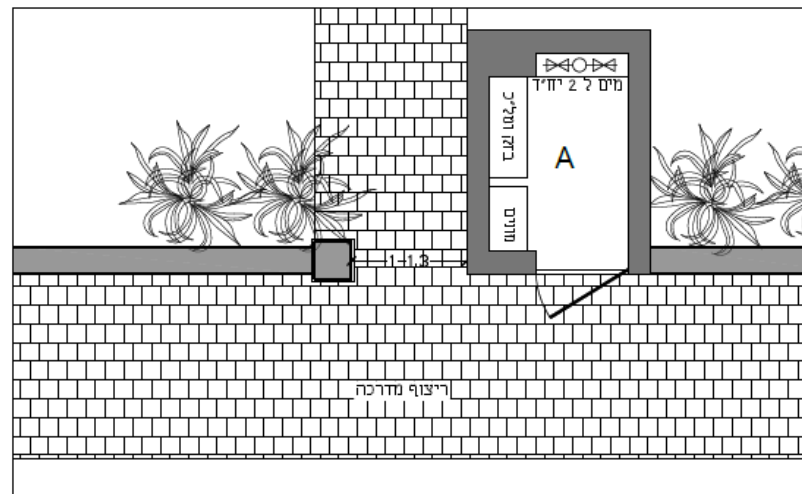
פרט 3ב' – חזית הרחוב – קיר בחזית מגרש נמוך



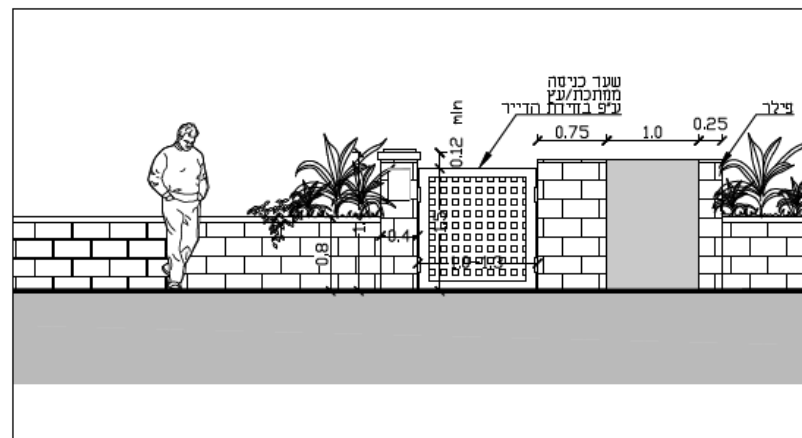


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

פרט 3ג – חזית הרחוב – מרחב הכניסה למגרש – מגרש במפלס הרחוב



תכנית



חזית



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.10 חומרי גמר

מבנה

סוג וטקסטורה של חיפוי/ציפוי קירות החוץ של המבנה הינה לבחירת המתכנן/בעל הקרקע. צבע המבנים יהיה לבן ו/או בגווני אדמה בהירים ויותאם לאחד מהגוונים המוגדרים ע"י הועדה המקומית. את הגוונים הניתנים לבחירה ניתן לראות במחלקת רישוי ו/או אדריכל המועצה.

גדרות/פילרים

חיפוי באריחי כורכר או דמוי כורכר מנוסרים. חלק עליון של גדר – חומר קל: עץ בגוון טבעי או מתכת בגווני אפור.

03.11 חובת נטיעת עצים במגרש

ע"פ סעיף 2א22 להוראות התכנית חלה חובה על נטיעת 2 עצים במגרש, כאשר עץ אחד לפחות בחזית הקדמית. על מנת למנוע ניזקי שורשים ולכלוך יבחר בעל המגרש סוג עץ מתוך רשימה של עצים מותאמים לסביבה העירונית. הרשימה מצויה במחלקת רישוי ו/או אצל אדריכל המועצה.

03.12 חדר טרפו בחלקה 337

בחלקה 337, שיעודה מבני ציבור, מיקומו של חדר הטרפו על תשריט תכנית הבינוי אינו מחייב וניתן למקומו בכל מקום במגרש בכפוף למגבלות קווי בנין ועל פי הנחיות חברת החשמל.

תאריך עדכון : 20.03.25

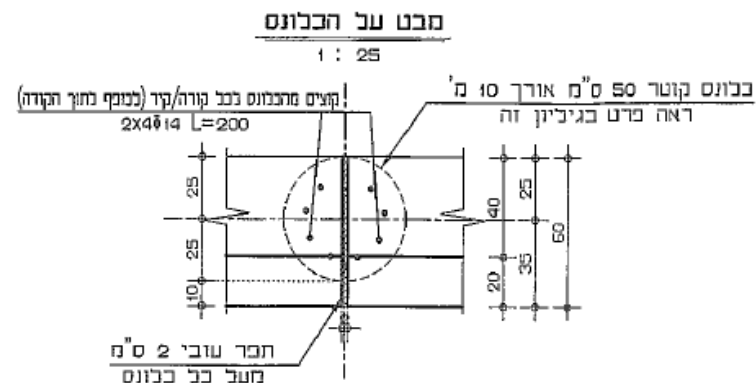


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

03.13 הנחיה לביצוע כלונסאות בחלקות המפורטות

ההנחיה מתייחסת לחלקות הבאות: 235, 225, 217, 193, 185, 177, 287, 169, 161, 153, 145, 138, 131, 123.
הסבר להנחיה: כיוון שתוכננו ובוצעו קווי מים וביוב בסמוך לגבולות החלקות וכדי למנוע פגיעה בקווי הקיימים בעת ביסוס הקירות ההיקפיים לחלקות (ביסוס ע"ג כלונסאות), יש לבצע את קידוח הכלונסאות עפ"י הפרטים המצורפים.
בכל מקרה, צדו החיצוני של הכלונס לא יחרוג לזכות הדרך הציבורית. בכל הקירות הניצבים לכבישים שביסוסם ע"י כלונסאות קדוחים, יוזז הכלונס בגבול החלקה עם הכביש, לתוך החלקה, ב- 50 ס"מ. (קיר הגדר יהיה זיזי - באורך 50 ס"מ).
בחלקות הגובלות בשצ"פ המערבי - כביש 7110, הקיר הגובל בשצ"פ יבוצע בשלב ראשון בטרם תבוצע כל בניה בחלקה. עם סיום הקמת הקיר, יש להשיב את תווי הקרקע החיצונית לקדמותה.

מצורפים פרטים לביצוע הקירות:



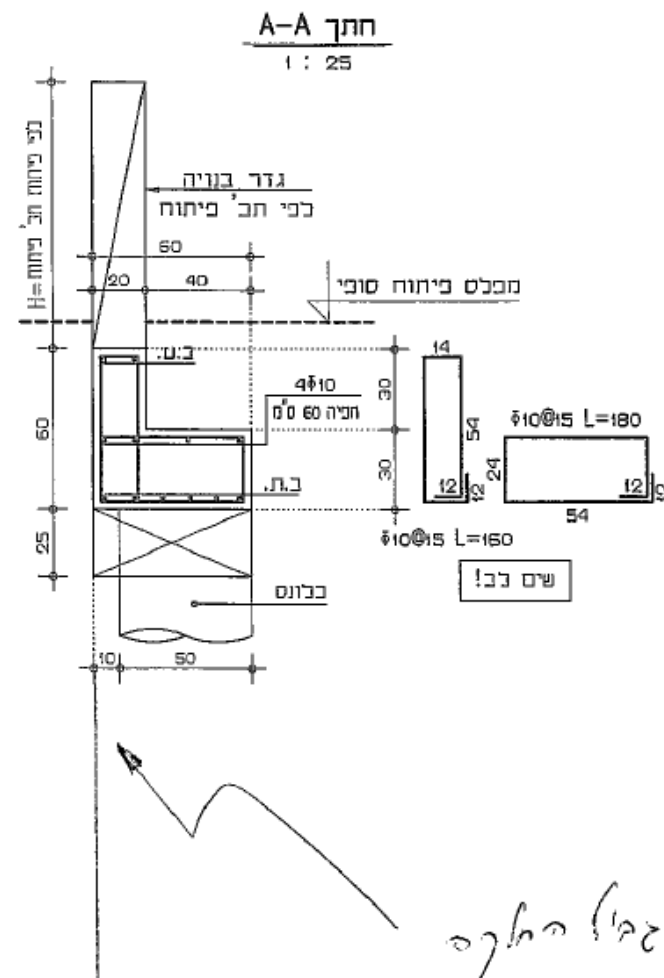
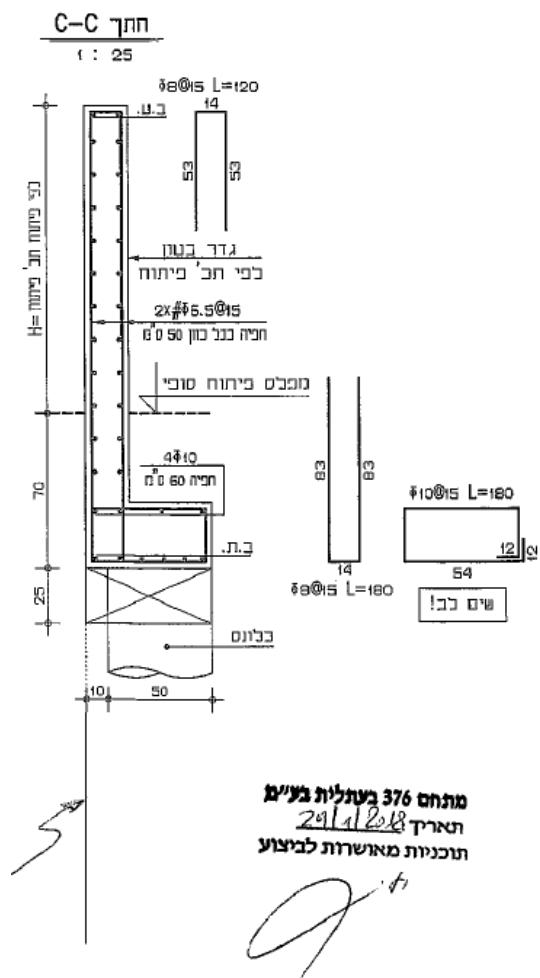
תאריך עדכון: 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

C-C קיר מבטון מזוין בציפוי אבן כורכרית

פרט A-A קיר מבלוק כורכרית - קורה מבטון מזוין פרט





מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

קישורים לתשריט תכנית הבינוי:

פרטי פיתוח למגרשים פרטיים

תכנית בינוי 1-500

תכנית בינוי 1-250 חלק 1

תכנית בינוי 1-250 חלק 2

תכנית בינוי 1-250 חלק 3

תכנית בינוי 1-250 חלק 4



פרק 4

הנחיות תכנון מבני מגורים בשכונת הגפן (384) בעתלית

פרקי משנה	עמ'
04.01 – רקע כללי.....	31
04.02 – הקרקע הכלולה בתכנית.....	31
04.03 – גובה מגרש וקביעת מפלס 0.00 למבנה.....	31
04.04 – קווי בנין.....	31
04.05 – חניה וכניסת רכב למגרש.....	32
04.06 – דרכי גישה וזיקות מעבר רכב למגרשים.....	32
04.07 – חניה מקורה	33
04.08 – מיקום פילרים – ארונות מונים לחשמל ומים.....	33
04.09 – גדרות ושערים.....	36
04.10 – חומרי גמר.....	38



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

04.01 רקע כללי

התכנית ממוקמת בין כביש החוף-כביש 2 וממזרח לכביש פנימי של עתלית 'דרך הים' כהמשך לשכונה 376 מצפון וגובלת בשכונת נווה משה מדרום. שטחה כ- 126 דונם והיא כוללת 300 יחידות דיור, שטחים למבני ציבור, דרכים ושצפ"ים. תכנית הבינוי והנחיות אלו מבוססות על תכנית מפורטת מכ/במ/384 שאושרה בשנת 1997. התכנית כוללת תכלית – אזור מגורים ב' – מיועד למבני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ובגובה מרבי של 2 קומות. תשריט תכנית הבינוי הינו חלק בלתי נפרד מהנחיות אלו. מצורף קישור לתשריט הבינוי בסוף פרק זה.

04.02 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10533	חלקות: 42	חלקי חלקות: 18, 19, 22, 43
גוש 10534	חלקות: 2, 3	חלקי חלקות: 2, 3, 13, 14, 19, 22, 24
גוש 10539	חלקות: 2, 3	חלקי חלקות: 2, 3

04.03 גובה מגרש וקביעת מפלס 0.00 למבנה

בתכנית הבינוי, בכל מגרש המיועד לבינוי, הוגדרו גבהים בכל אחת מארבע פינות המגרש וכן הוגדר גובה מפלס 000 (מפלס כניסה) של ריצפת המבנה המתוכנן – גבהים אלו מחייבים. תתאפשר גמישות של (+/-) 20 ס"מ לשינוי גבהים אלו רק לאחר הוכחה כי השינוי נדרש לצורך התאמה וביצוע של מערכת ביוב וניקוז המגרש וכי לאחר השינוי עדיין תתקיים התאמה מלאה למגרשים גובלים, דרכים, שבילים, חיבור למערכות תשתית ציבוריות וכו'. הגבהים מותאמים למגרשים שכנים, דרכים גובלות, התאמה וחיבור לתשתיות ומאפשרים את ניקוז המגרש. גובה מבנה למגורים עד 8.50 מטר מדוד ממפלס הכניסה ועד סוף מעקה הגג.

04.04 קווי בנין

בתכנית הבינוי, בכל מגרש המיועד לבינוי, סומנו קווי בנין ומידות מרחק קו הבניין מקו המגרש. קווי הבנין מחייבים והבינוי המוצע יתוכנן בתחום המסומן. מרווח בין מבנים על אותו המגרש לא יפחת מ 6.00 מטר.

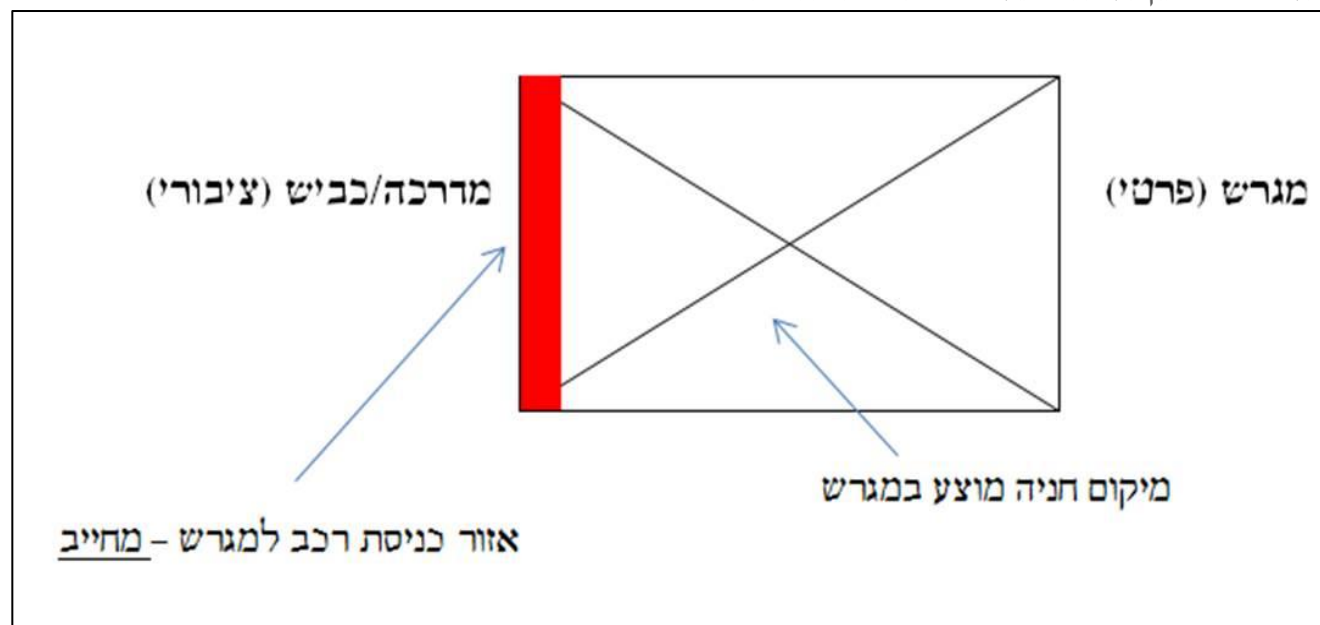


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

04.05 חניה וכניסת רכב למגרש

תכנית הבינוי מגדירה אזור מחייב ממנו תותר כניסת רכב מהשטח הציבורי לתחום מגרש המגורים ומסמנת בשטח המגרש אזור מוצע למיקום החניה. מספר מקומות החניה נקבעו בהתאם לתקנים (2 מקומות חניה למבנה ששטחו 120 מ"ר ומעלה).

איור 1 – סימון חניה במגרשים בתכנית הבינוי



04.06 דרכי גישה וזיקות מעבר רכב למגרשים

תשריט תכנית הבינוי מגדיר דרכי גישה וזיקות מעבר ע"פ תשריטי חלוקה מאושרים המאפשרים מעבר רכב לחניה במגרשים פנימיים ואו באזורים פנימיים של מגרשים משותפים. חלק מדרכי מעבר אלו משותפות לכמה מגרשים. בתחום דרכי מעבר אלו לא תותר כל בניה / הקמת גדר ע"י אחד או יותר מבעלי המגרשים.

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

04.07 חניה מקורה

מותרת הקמת מבנה חניה בהתאם להוראות התכנית – שטח מרבי של 25 מ"ר, גובה פנימי עד 2.20 מטר. במגרשים חד ואו דו משפחתיים – החניה המקורה תמוקם בתחום קווי הבנין בלבד. במגרשים בהם ייבנו מבנים טוריים - 3 יח"ד ויותר, החניה המקורה תמוקם בצידי המגרש ורוחב הכניסה יהיה 3 מ' בלבד (מכוניות יחנו אחת אחרי השניה). מבנה החניה יותאם לסגנון המבנה ויהיה חלק ממנו.

04.08 מיקום פילרים – ארונות מונים לחשמל ומים

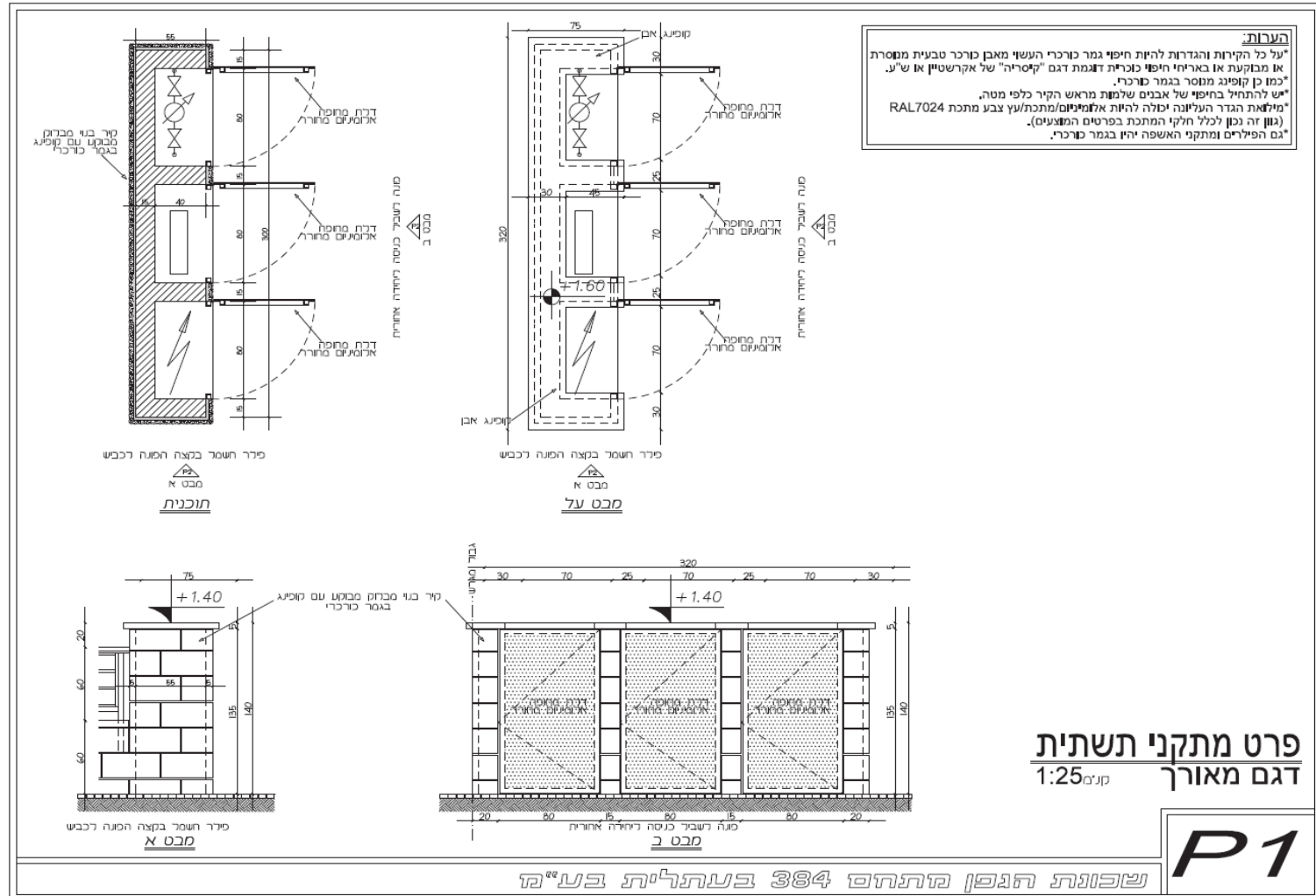
תכנית הבינוי מגדירה מיקום מחייב עבור "פילר" – מבנה ארונות מוני חשמל ומים בהתאם לתכנון התשתיות. בניית הפילר תהיה ע"פ הפרט הרצ"ב והוא ישולב כחלק מגדר המגרש**

** בדגש על פילר מדגם מאורך.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

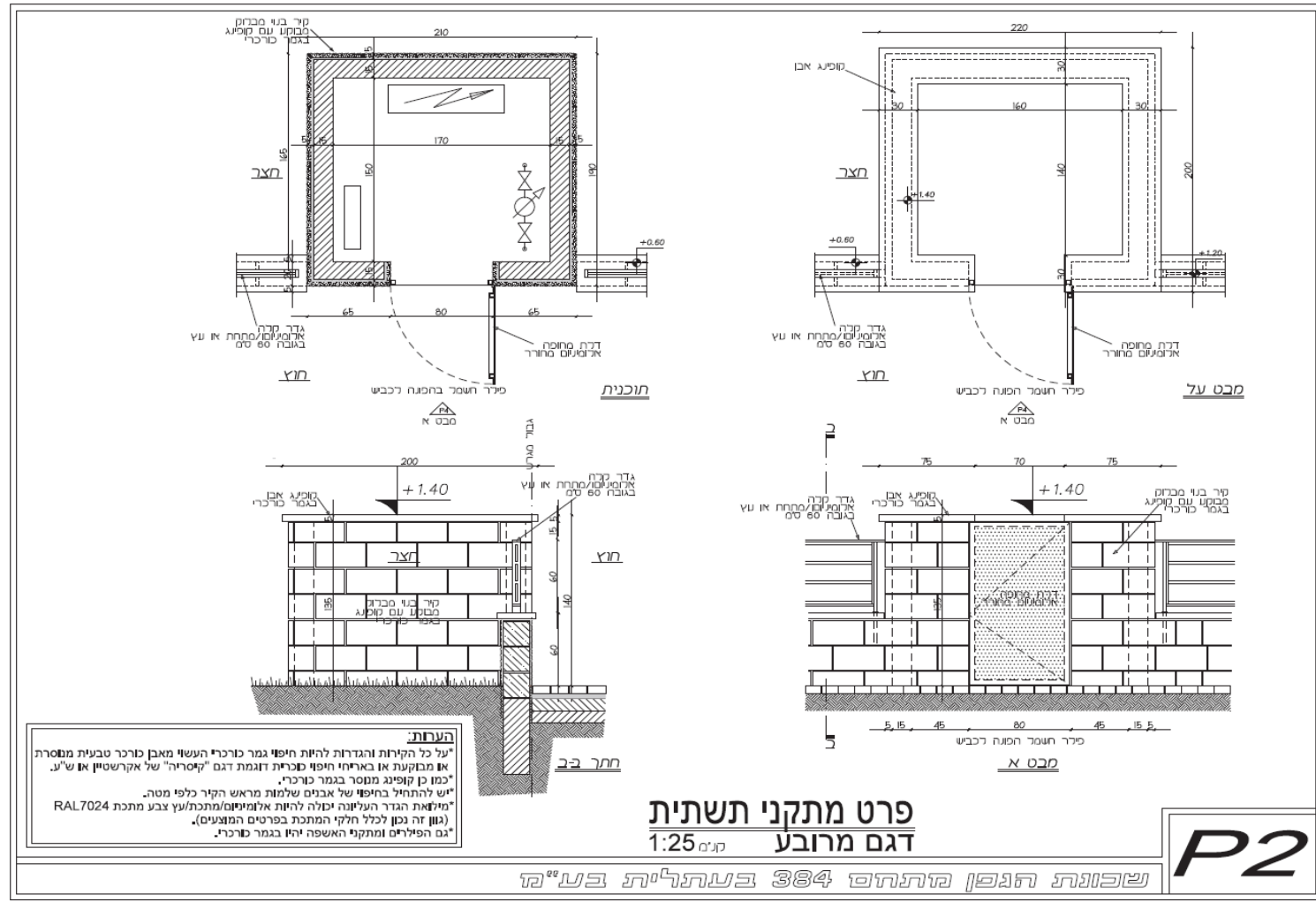
פרט 1 – מבנה מתקני תשתית (פילר) - דגם א' - מאורך





מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

פרט 2 – מבנה מתקני תשתית (פילר) - דגם ב' - מרובע



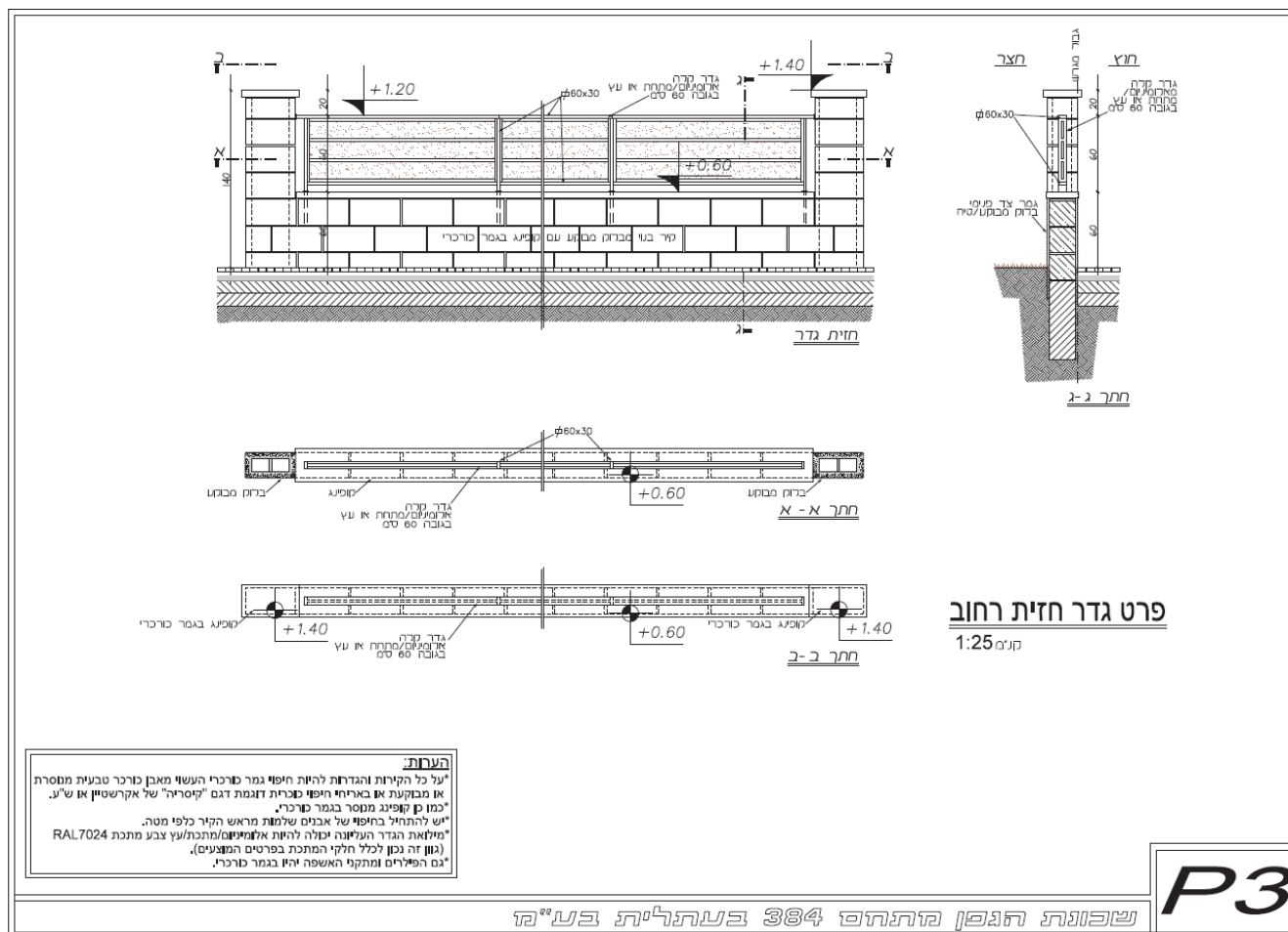


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

04.09 גדרות ושערים

גדרות ושערים הפונים לרשות הציבורית – חזית רחוב, רחובות משולבים, שצ"פים, מגרשי למבני ציבור – יתוכננו וייבנו בהתאם לפרטים הרצ"ב :

פרט 3 – גדר חזית רחוב



P3

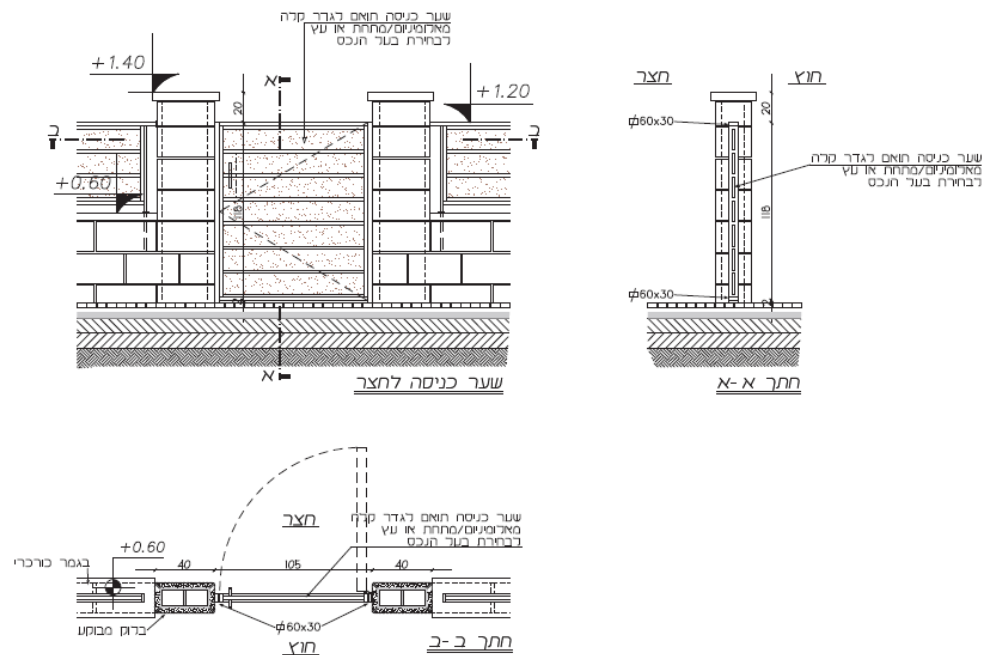
שכונת הגפן הנתהום 384 בעת"לית בע"מ

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

פרט 4 – גדר חזית רחוב



הערות:
"על כל הקורות והגדרות להיות גמר כורכרי העשוי מאבן כורכר טבעית מנסרת או מבוקעת או באריחי חיפוי כוכרית דגמת דגם "קיסריה" של אקרשטיין או ש"ע. כמות ס קופינג מנסר בגמר כורכרי, יוש להתחיל בחיפוי של אבנים שלמות מראש הקיר כלפי מטה. "מילואת הגדר העליונה יכולה להיות אלומיניום/מתכת/עץ צבע מתכת RAL7024 (גון זה נכון לכלל חלקי המתכת בפרטים המוצעים). "גם הפילרים ומתקני האשפה יהיו בגמר כורכרי."

פרטי שער כניסה ראשי/ אחורי
(כניסה אחורית מהשצ"פ במגרשים 1103-1505) ק"מ 1:25

P4

שכונת הגפן היתהם 384 בעתלית בע"מ

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

04.10 חומרי גמר

מבנה

סוג וטקסטורה של חיפוי/ציפוי קירות החוץ של המבנה הינו לבחירת המתכנן/בעל הקרקע.
גוון החומר יהיה לבן או בצבעי אדמה ויותאם לאחד מהגוונים המוגדרים ע"י הועדה המקומית. את הגוונים הניתנים לבחירה ניתן לראות במחלקת רישוי ואו אדריכל המועצה.

גדרות/פילרים

חיפוי באריחי כורכר או דמוי כורכר מנוסרים.
חלק עליון של גדר – חומר קל: עץ או מתכת.

קישורים לתשריט תכנית הבינוי:

[תכנית בינוי 1-500](#)

[תכנית בינוי 1-250 חלק 1](#)

[תכנית בינוי 1-250 חלק 2](#)

[תכנית בינוי 1-250 חלק 3](#)

תאריך עדכון : 20.03.25



פרק 5

הנחיות תכנון בחלקות החקלאיות במושבה בת שלמה

פרקי משנה עמ'

52.....	05.16 – גישה לרכב.....	40.....	05.01 – רקע תכנוני.....
52.....	05.17 – פריקה וטעינה.....	42.....	05.02 – מטרת מסמך זה.....
52.....	05.18 – צמצום הפגיעה בערכי הטבע.....	43.....	05.03 – תחולה.....
53.....	05.19 – גינון.....	44.....	05.04 – חומרי גמר.....
53.....	05.20 – תשתיות.....	44.....	05.05 – העמדת המבנה והשתלבותו בסביבה ובקרקע טבעית.....
53.....	05.21 – מניעת פגיעה בשטח טבעי בעת ביצוע עבודות ההקמה.....	46.....	05.06 – התאמת המבנה והחזיתות לסביבה.....
54.....	05.22 – מתקנים טכניים.....	46.....	05.07 – גדר היקפית ושערים.....
54.....	05.23 – הנחיות לצמצום זיהום אור.....	47.....	05.08 – גגות וכרכובים.....
55.....	05.24 – צמצום מקומות קינון לעופות פולשים ומתפרצים.....	49.....	05.09 – פתחים והצללתם.....
56.....	05.25 – צמצום גדילת אוכלוסיות של מיני יונקים מתפרצים.....	49.....	05.10 – מבני עזר נלווים, במידה ונדרשים.....
		50.....	05.11 – גובה מפלס 0.00.....
		50.....	05.12 – קירות תמך, מסלעות וטרסות.....
		51.....	05.13 – עצים מומלצים ואסורים.....
		51.....	05.14 – פנלים סולרים.....
		52.....	05.15 – שטחים מחלחלים.....



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.01 רקע תכנוני

המושבה בת שלמה נוסדה בשנת 1889 ע"י פקידות הברון אדמונד דה-רוטשילד. בתקופה זו, של סוף המאה ה-19, עת העליה הראשונה לארץ ישראל, הוקמו בה 23 מושבות. מושבה היא צורת התיישבות חקלאית שכללה בעלות פרטית על בית מגורים, קרקע ומשק חקלאי משפחתי, תוך עידוד של יוזמה פרטית. היו בה מבני ציבור ונקבע תקנון לניהולה המשותף. בת שלמה נבנתה כ"מושבת רחוב": יש בה מבני מגורים וחלקות חקלאיות מאחוריהם, לאורכו של רחוב ראשי. בבת שלמה מלבד בתי המגורים עומדים גם מספר מבני ציבור: בית הכנסת, מקווה, בית ספר (כיום מגורי צעירים), בית עם/ בית בטחון (כיום גן ילדים). האיכרים הראשונים במושבה שתלו מטעים ועסקו בגידול צאן.



תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

בגלויה זו שצוירה סמוך לאחר הקמתה של המושבה, ניתן לראות את החלקות החקלאיות הארוכות הצמודות למבני המגורים- נושא מסמך זה.

תכנית מתאר חכ/167 א (1984) זיהתה את ערכי המקום וכל חלקות המגורים לאורך הרחוב הראשי והשטחים החקלאיים הצמודים אליהם נקבעו בתכנית זו כאתר לאומי.

החלק הישן של בת-שלמה נשאר במתכונתו המקורית ושמר על צביונו המיוחד במשך 91 שנים, הודות לכך שהמתכננים של שנות החמישים נמנעו מתוספת בניה על הגבעה הדרומית. את החלק הזה, המותחם בתשריט בקו כחול מייעדת התכנית לאתר לאומי. המושבה הישנה ממוקמת בתוך אזור נוף מיוחד ומשתלבת בו באופן אורגני. מדרום למושבה מתנשא הר חורשן המוכרז כשמורת טבע ושמורת נוף. למטיילים ברגל באזור ולנוסעים ברכב בכביש ואדי מילק נראית גבעת בת-שלמה כאחר מיוחד בצורתו, שאין כמוהו בארץ ויש לו ערך אסתטי-סביבתי בנוסף על ערכו ההיסטורי. מראה זה, הוא תוצאה של היחס בין השטח הבנוי הקומפקטי-מצומצם על רכס הגבעה, לבין המרחב החקלאי במורדותיה. התכנית, שמטרתה לשמור על ערכים אלה, כוללת בגבולותיה את השטח המבונה ואת שטח מורדות הגבעה שמסביבו, שומרת על היעוד החקלאי הנוכחי של שטח מורדות הגבעה ואוסרת בו כל בניה.

.....מתוך הוראות תכנית חכ/167 א'

מכאן החשיבות המיוחדת שרואה הועדה המקומית לתכנון ובניה בשטחים החקלאיים של הגבעה עליה שוכנת בת שלמה, לנצפותם ולהשתלבותם בשמורת הטבע והנוף סביבם.

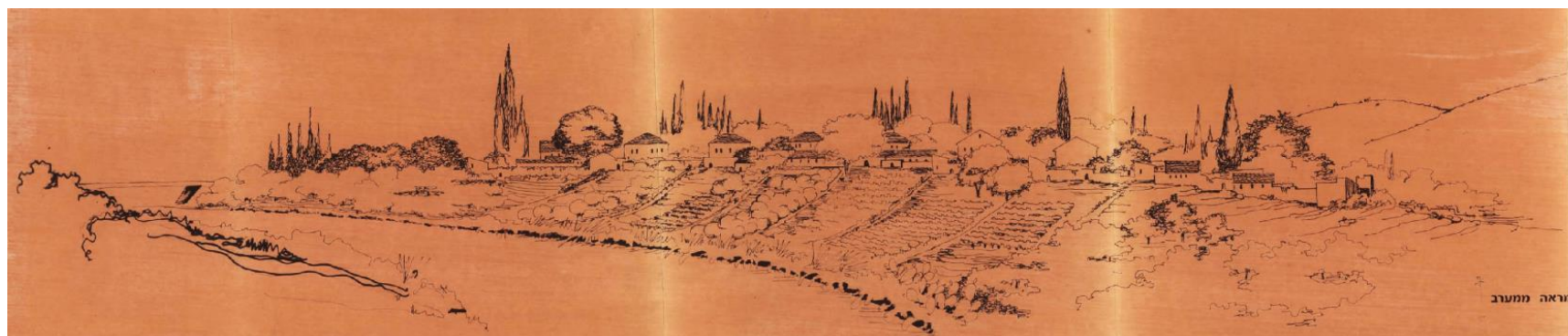
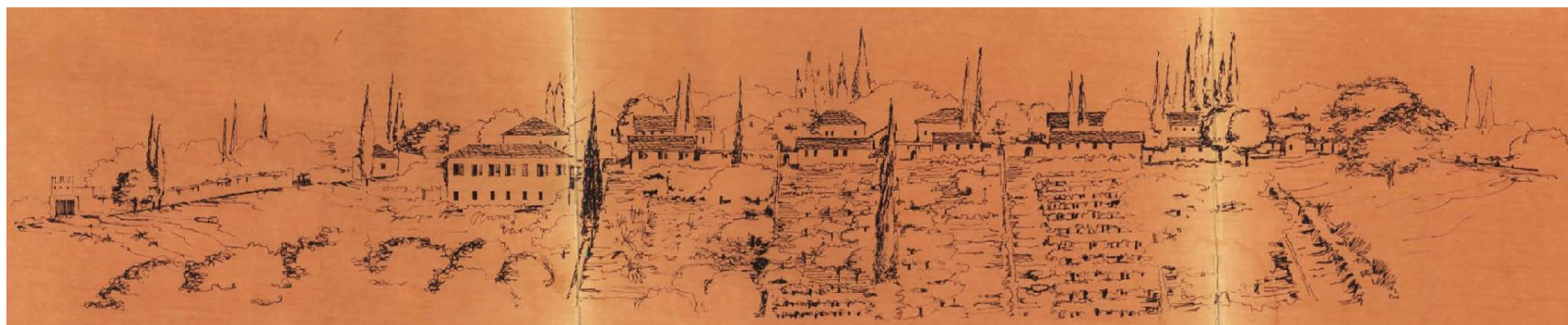
תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.02 מטרת מסמך זה

מורדות השטחים החקלאיים של המושבה הוותיקה בת שלמה נקבעו לשימור במסמכי תכנית חכ/167 א' ובהתאם לכך מטרת ההנחיות המרחביות לחלקות אלה היא שמירה על מראה ונצפות מורדות אלה. הן נקבעו בהמשך לחשיבותו של מרקם טבע-אדם זה ועל מנת לשמור עליו בהתאם לתוכנית חכ/167א ובהמשך לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה המאפשר קביעת הנחיות כאלה למגרשים ספציפיים.



.....מתוך תשריט תכנית חכ/167 א – למעלה- המורדות המזרחיים, למטה- המורדות המערביים של בת שלמה'

תאריך עדכון : 20.03.25

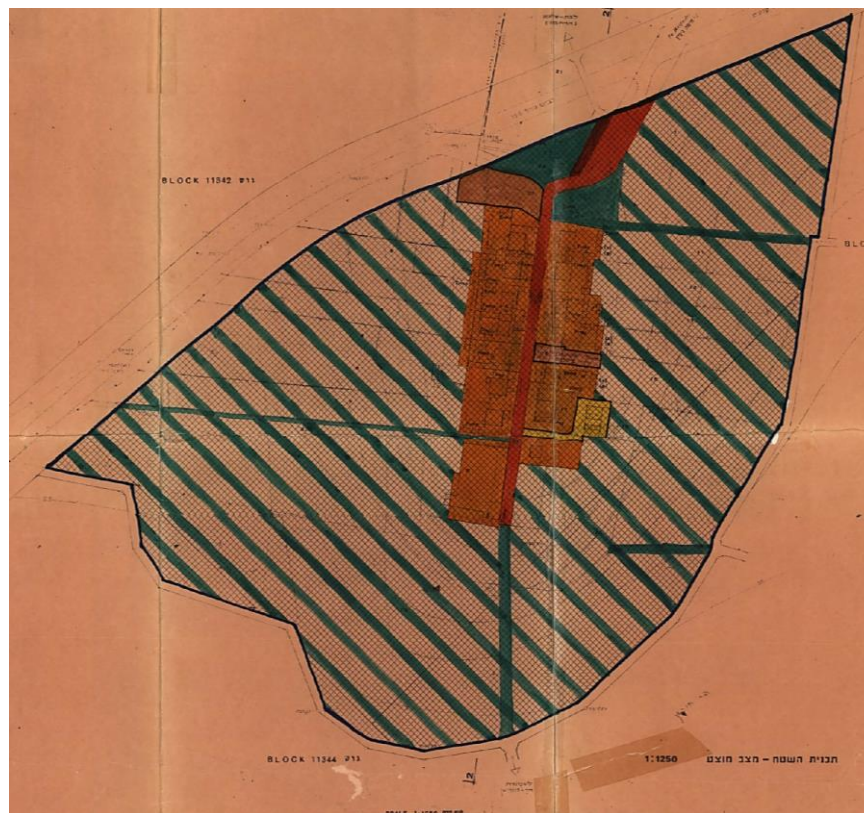


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.03 תחולה

הנחיות אלה יחולו על הייעוד החקלאי בחלקות המושבה בת שלמה, בשטח תכנית חכ/167 א: גוש 11345 כולו, (מלבד חלקות 16 (בית כנסת), 18 (מלונאות ונופש), 17 (מגורים), (ציבורי) 22, 23 (שצ"פ)). חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20

להלן תשריט התוכנית חכ/167 א :



תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.04 חומרי גמר

5. מבנים חקלאיים בבניה קלה: חמרים עמידים, בעדיפות לחמרים קלים בהרכבה יבשה, כגון: פח איכותי רב שכבתי מגולוון או צבוע, אלומיניום בגמר דמוי עץ, אלוקובונד, לוחות **HPL** תוצרת טרספה **TRESPA** או ש"ע, עץ איכותי (כגון איפיאה, או עץ גושני ממינים אחרים המיועד לחיפוי חוץ), וכיו"ב.
6. לא יותר שימוש בזכוכית כחומר גמר של יותר מ 30% מחזיתות או גגות המבנה
7. מבני עזר בבניה קשיחה: יבנו באבן וגגות רעפים בהתאם לבניה ההיסטורית במושבה בת שלמה. מתייחס למבני עזר המשמשים ליקב, מרכז מבקרים, בית בד וכד'.
8. חממות: יריעות או חמרי כיסוי קלים.
9. יותרו חומרי גמר קלים סמוך לבניה היסטורית.
10. חומרי הגמר וגווניהם יוצגו לאישור בועדת השימור / ע"י מהנדס הועדה או מי מטעמו.

05.05 העמדת המבנה והשתלבותו בסביבה ובקרקע טבעית

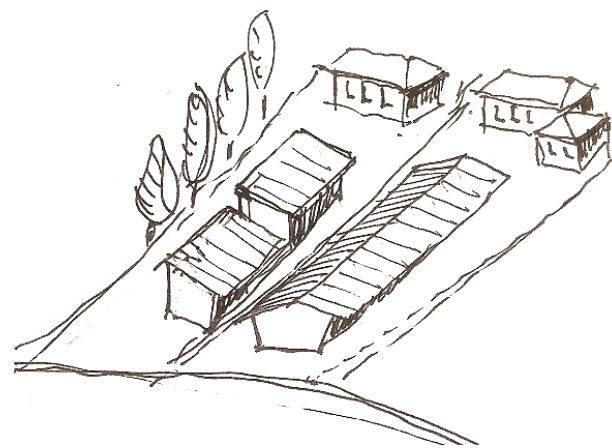
1. המבנה החקלאי הראשון בחלקה יוקם בצמוד למבנה המגורים בחלקה, החל בשליש העליון של החלקה ומטה, ובהתאם למרחקים המינימליים הנדרשים ע"י משרד החקלאות (לפי סוג המבנה החקלאי), ראה בעמוד 6 במסמך זה. מרחק מינימלי ממבנה מגורים יהיה 6 מ' אלא אם נדרש אחרת בהתאם לסוג המבנה החקלאי.
2. העמדת המבנה החקלאי תתחשב בשיקול של מינימום נצפות מהסביבה הגובלת הקרובה והרחוקה, לרבות דרכים ושבילים ציבוריים.

תאריך עדכון: 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

3. הועדה לתו"ב תבחן את קו הרקיע הנוצר ותבחר חלופה בעלת הפגיעה המינימלית בקו הרקיע, בנצפות של המדרונות ותוך התאמה מיטבית לתוואי הקרקע הטבעית.
4. לא יותרו עבודות עפר המשנות באופן חריג את הטופוגרפיה המקורית בחלקה.
5. קירות תמך וטרסות מאפיינות את הפיתוח החקלאי המקורי בחלקות ומוקמו לרוחב החלקה בעבר. לא יותרו קירות תמך ומסדים הגבוהים משישים ס"מ.
6. פיתוח השטח יעשה ככל הניתן בהתאם לחומרי גמר טבעיים – טרסות אבן בבניה יבשה וכד', במדרונות החקלאיים של המושבה.
7. במקרה הצורך בשינוי והרמת מפלסים יש להציע פתרון תכנוני של טרסות או קירות תמך (עד 60 ס"מ גובה) לרוחב החלקה כדוגמת הטרסות ההיסטוריות או מילוי עפר (להפרשים קטנים).
8. הפניית המבנה תהיה בהתאם לקווי טופוגרפיה קיימים, ובמידת הצורך תוך חלוקה מתונה למפלסים התואמים לשיפוע המגרש. ראה בתרשים בשתי אפשרויות:





מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

9. ישמר מרחק בין המבנה לבין גבולות המגרש לצורך העברת תשתיות וניקוז.
10. לא תותר בניה על עמודים
11. יותר קו בניין אפס , בכפוף להוראות משרד החקלאות לפי סוג המבנה החקלאי והוראות חכ/167.

05.06 התאמת המבנה והחזיתות לסביבה

3. תועדף חלופת הבינוי בה המבנה משתלב באופן המיטבי עם סביבתו ועם קו הרקיע הקיים של המושבה.
4. יצומצם בוחק הנובע מפגיעת קרני השמש בחזיתות או גגות המבנה, ע"י הגבלת השימוש בזכוכית לכדי 30% מהחזית לכל היותר, ע"י שימוש במשטחים לא ישרים לגג (כגון פח טרפזי) או קשתיים לשבירת בוחק, שימוש בצמחיה לכיסוי הגג וכד'.

05.07 גדר היקפית ושערים

1. הגדר הגובלת בשבילים או דרכים תבנה מחומרים קלים ועמידים בלבד , כגון עץ איכותי או מתכת. מעל למסד מבטון מחופה באבן מסותת בגובה עד 40 ס"מ.
2. הגידור בין החלקות החקלאיות יעשה לפי הוראות חכ/167א' ; (סעיף 14 "הוראות מיוחדות", סעיף ו')
3. לא תותר גדר אטומה כלפי הסביבה, או אטימת גדר קלה ממתכת באמצעות חומר שלישי.
4. לא תותר הגבהת גדרות ע"י חוטי תיל.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

5. שערים ישולבו בעיצוב הגדר ויהיו ממסגרות במקרה של גדר קלה. לדוגמא:



6. גידור בתוך החלקה לצרכי מרעה יעשה בארבע שורות תייל באופן המאפשר מעבר צבאים (תייל עליון ותחתון ללא קוצים).
7. גידור החלקה כלפי השטח הפתוח יותיר גובה של 25 ס"מ בין גדר המסגרות לבין המסד למעבר בעלי חיים קטנים.

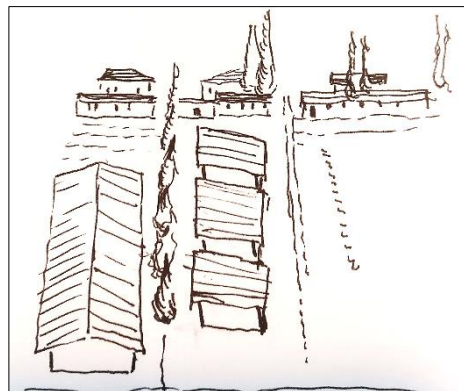
05.08 גגות וכרכובים

1. גגות של מבני עזר או מבנים הבנויים בניה קשיחה או של מבנים שאינם בנויים בבניה קלה (כגון יקב) יהיו מרעפי חימר שרופים, עפ"י חכ/167 א.
2. הגגות יהיו משופעים : חד או דו שיפועיים.
3. גובה הגג יקביל לשיפוע הקרקע המשתפל.



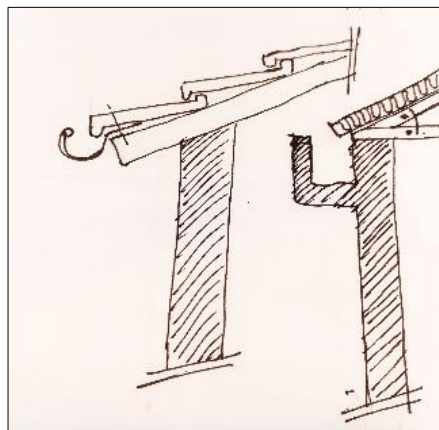
מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4. ניתן לייצר הגבהה מקומית של הגג לשבירת רצף גג ארוך, לדוגמא:



5. ניתן להשתמש בצמחיה לכיסוי הגג;

6. יש להציג פתרון לניקוז הגג באמצעות כרכובים ומרזבים, למשל בגג רעפים או בגג קל, חתכים לדוגמא (בגג רעפים ובגג קל):

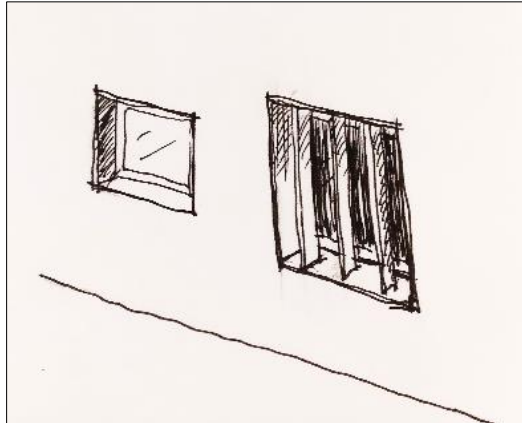




מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.09 פתחים והצללתם

1. פתחים בקירות המבנה יעוצבו בהתאמה לתפקודו ובאופן פרופורציונלי לחזית המבנה.
2. לא יותרו גגונים מעל פתחים. הצללה מומלצת על פתחים היא שיקועם בתוך מישור הקיר או באמצעות אלמנטים קלים אנכיים, הפתרון יאושר ע"י רשות הרישוי המוסמכת. לדוגמא:



05.10 מבני עזר נלווים, במידה ונדרשים

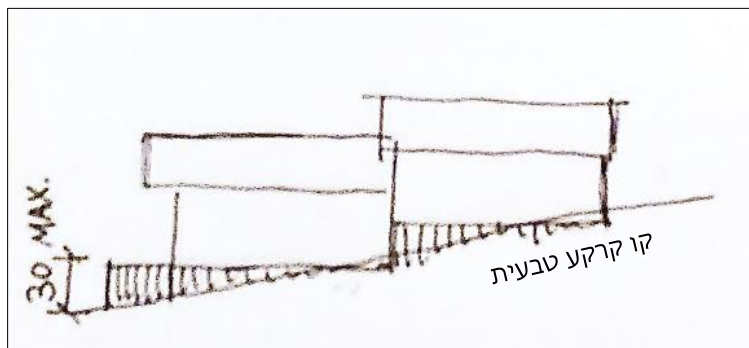
1. הכוונה למבנים הנדרשים לשרות הגידול החקלאי, אך אין נעשה בהם השימוש החקלאי העיקרי.
2. מומלץ כי מבנה העזר יהיה חלק מהמבנה החקלאי.
3. במידה ויוקמו בנפרד - ירוכזו בסמוך ככל האפשר למבנה הראשי או זה לזה כקבוצה.
4. פני הרצפה במבני העזר יתאימו לפני קרקע טבעית ולא בהכרח למפלס המבנה החקלאי.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.11 גובה מפלס 0.00

1. המבנה יותאם לתוואי הקרקע הקיים. לא יותר גובה ה-0.00 העולה על 30 ס"מ מפני קרקע טבעית בחלקו של המבנה הקרוב לפני הקרקע.
2. מפלסי פיתוח השטח יותאמו לפני הקרקע הטבעית :



05.12 קירות תמך, מסלעות וטרסות

1. קירות תמך יהיו בהתאם להוראות חכ/167 א : יבנו מאבן וגבהם לא יעלה על 1.5 מ' מפני קרקע טבעית.
2. ניתן להשתמש בטרסות אבן לפיתוח החלקה.
3. גובה הפרשי מפלס בטרסות לא יעלה על 60 ס"מ.
4. מסלעות יוקמו בהפרשי גובה בין מפלסים שאינם עולים על 1.5 מ' .

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.13 עצים מומלצים ואסורים

5. עצי נוי חדשים יהיו ממינים מקומיים, כגון: ברושים, אלונים, חרובים וכיו"ב.
6. העץ לשתילה לאורך הגבולות בין החלקות יהיה ברוש צריפי, בהתאם לאופי המקום.
7. לא יעשה שימוש במיני צמחים פולשים
8. לא יעשה שימוש במיני צמחים המופיעים ברשימת הצמחים הלא רצויים במדינת ישראל כמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה:

http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/NatureBiodiversity/Invasive_Species/Plants/Pages/ForeignPlants.aspx _

05.14 פנלים סולריים

1. יותקנו על הגגות בלבד באופן המשתלב בשיפוע הגג ומונע סינוור. לדוגמא:



2. תותר התקנתם רק על גבי מבנים המחוברים לרשת החשמל.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.15 שטחים מחלחים

1. ניקוז משמר נגר יהיה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 בתחום המגרש או באמצעות העברה לשטחים סמוכים, למעט תשטיפים הנדרשים לפינוי למערכת הביוב עפ"י דרישות הגופים המוסמכים תוך הימנעות מזיהום הקרקע.
2. כיסוי קרקע עבור שבילים, מעברים וכחלופה מומלצת לשטח חוץ מרוצף יהיה כיסוי מחלחל.

05.16 גישה לרכב

1. לחלקה בה יוקם מבנה חקלאי יהיה חיבור לדרך חקלאית מוכרת או לדרך סטטוטורית.
2. דרכים בתוך החלקה החקלאית ירובדו במצעים או בריצוף מחלחל. לא יותר ריבוד באספלט.

05.17 פריקה וטעינה

1. יוגדר שטח ייעודי לפריקה וטעינה, הנגיש מדרך הגישה למבנה החקלאי.

05.18 צימצום הפגיעה בערכי טבע

1. המבנה החקלאי יתוכנן באופן שיפגע פחות ככל האפשר בערכי טבע שבתחום השטחים החקלאיים; וילווה בתסקיר השפעה על הסביבה המפרט זאת.
2. יתאפשר מעבר לבעלי חיים, על פי המפורט בסעיף "גדר היקפית ושערים".
3. ינקטו כל האמצעים לצמצום מפגעי רעש, ריח ואבק ולמניעת זיהום אויר, זיהום קרקע ומי תהום ולסילוק נאות של הפסולת החקלאית. נושאים אלה והאופנים למיתונם יפורטו בתסקיר השפעה על הסביבה.
4. ינקטו כל האמצעים לצמצום השפעות שוליים על הסביבה הטבעית כגון זיהום אויר וחדירת מינים פולשים או מתפרצים. נושאים אלה והאופנים למיתונם יפורטו בתסקיר השפעה על הסביבה.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.19 גינון

1. במידה ומתקן או מבנה מוקם על שטח טבעי יש לדרוש איסוף זרעים ופקעות מהשטחים המיועדים לבניה טרם יציאה לביצוע, להרבותם במשתלה ולהחזירה לשטח עם סיום ביצוע הבניה. יש לקבל היתר איסוף מרשות הטבע והגנים.
2. בשטחים הנושקים לשטח טבעי, בהיקף שטח הבניה, יש לבצע גינון בצמחי בר מקומיים לפי הנחיית אקולוג/בוטנאי.
3. יאסר השימוש במינים פולשים ובמינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים והלא רצויים במדינת ישראל, כמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה :
http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/NatureBiodiversity/Invasive_Species/Plants/Pages/ForeignPlants.aspx
4. יש להשתמש במיני צמחיה מקומיים.
5. אין לנטוע דקלי ושינגטוניה עקב היותם גורם משיכה לקינונים בלתי רצויים של עופות פולשים ומתפרצים כמו היונה והמאיינה.

05.20 תשתיות

1. יש לצמצם למינימום את ההשפעה של מעבר תשתיות לסוגיהן
2. יש לטמון ככל הניתן את התשתיות מתחת לפני הקרקע
3. יש להמעיט במשטחים מרוצפים ודרכים המשרתים את הפעילות במבנה. יש להשתמש בתשתית מחלחלת לריצוף.

05.21 מניעת פגיעה בשטח טבעי בעת ביצוע עבודות ההקמה

1. יש לסמן על גבי התכנית את צירי הכניסה והיציאה מאתר הבניה, לצמצם ככל הניתן ולמקם הרחק ככל האפשר משטח טבעי.
2. עבודות פיתוח לשטחים המצויים במדרון, יכללו אמצעים למניעת גלישת עפר ודרדרת אל השטח הפתוח, לרבות בניית "קיר נקיון" בתחילת העבודה.
3. במידה ויש צורך במתחמים מוארים בלילה למחנה קבלן ואבטחת כלים- יש למקם הרחק ככל הניתן מהשטח הטבעי.
4. חל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים אלא בתיאום מראש ואישור רשות הניקוז והרט"ג.

תאריך עדכון : 20.03.25



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.22 מתקנים טכניים

1. מערכות מיזוג האוויר ומתקנים טכניים אחרים ימוקמו בתוך המבנה או על גג המבנה באופן מוסתר ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר. תותר בליטת ארובות מעבר למסתור על פי הצורך.
2. המתקנים והמערכות על גג המבנה לא יבלטו בכל אופן ומכל זווית מבט מעל גובה מסתורם.

05.23 הנחיות לצימצום זיהום אור

תכנון תאורה

1. יש להציג מיפוי פוטומטרי על גבי תכנית התאורה, באופן המוכיח שאין זליגת אור אל מחוץ לגבולות ההארה בתכנית, כלומר – ללא פלישת אור מתחום הבינוי אל השטח הפתוח שמחוץ לאזור הבנוי.
2. התכנון יעשה ע"י מתכננת/תאורה שעברו הכשרה מתאימה לייעוץ תאורה והפעלת תוכנות למיפוי פוטומטרי המעידות על פיזור האור באתר.
3. בתום הביצוע יש לוודא קבלת התוצאות הרצויות באמצעות מדידה מדגמית והשוואה לתכנון.
4. יש למנוע קינון של עופות על גבי גופי התאורה – הנחיות בסעיף "צמצום מקומות קינון לעופות פולשים או מתפרצים".
5. זמן הפעלה עבור מתקנים שאינם בשימוש לאורך כל הלילה:
 - יש להתקין טיימר הקוצב את משך התאורה ממועד השקיעה ועד לסוף יום העבודה במתקן.
 - יש להתקין מפסק הקוצב את משך הדלקת האור לפרק זמן הרלוונטי לפעילות.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.24 צמצום מקומות קינון לעופות פולשים ומתפרצים

1. לוחות סולריים, קולטני שמש, מנועי מזגנים ואלמנטים רוחביים אחרים המהווים משטח נחיתה לעופות יכוסו ברשת שמונעת גישה לעופות. הרשת תהיה עם גודל עין **4X4** או **5X5**.
2. יש למקם את החיבור של הרשת לקיר באופן כזה שימנע מרווחים בין הרשת לקיר בהם עופות יכולים להיתקע או להסתבך.
3. יש להרכיב תעלות חיצוניות של כבלי תקשורת כך שהצלע הרחבה מוצמדת למבנה, באופן המאפשר עמידה של ציפור רק על הצלע הצרה ומונע קינון או התבססות.
4. אלמנטים צרים ואורכיים יש לתכנן עם קוצים על מנת למנוע עמידה של עופות על גביהם.
5. דגשים לבחירת קוצים:
 - * יש להיוועץ עם אקולוג לגבי המינים הבעייתיים באזור האתר. לעופות קטנים כגון יונים ומאינות ניתן להשתמש בקוצים שאורכם 10 ס"מ. עבור עורבים מומלץ להשתמש בקוצים של 30 ס"מ.
 - * יש למקם שורת קוצים על כל 15 ס"מ משטח.
 - * מומלץ להשתמש בקוצים מפלדת אלחלד העמידים לקרינת **UV**.
6. על מבנים, מגובה של 2 מטר ומעלה, לא יוקמו אלמנטים שטוחים שרוחבם גדול מ- 10 ס"מ ללא אמצעים למניעת קינון ועמידה של עופות.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

05.25 צמצום גדילת אוכלוסיות של מיני יונקים מתפרצים

1. יש לגדר מתקני הפסולת, באופן שלא תתאפשר כניסה של בעלי חיים. הגדר תהיה גדר רשת או גדר קלועה עם חורים שלא עולים על 5X5 ס"מ. לגדר זו יש להוסיף 'שמלה' (גדר רשת הקבורה בקרקע ופונה מכיוון הגדר כלפי חוץ ומונעת חפירה של בעלי חיים מתחת לגדר) באורך 50 ס"מ בקרקע קשה או 80-100 ס"מ בקרקע רכה.
2. אין להשתמש במכולות אשפה מסוג "צפרדע", ללא מיגון לגישה לבע"ח. ניתן לייצר מתחם סגור עם סגירת שער אוטומטית (קפיץ), או להשתמש בפחים טמונים עם מכסה הנסגר (נטרק) אוטומטית ללא תלות במשתמש באופן שלא יאפשר פתיחה או הפיכה ע"י בעלי חיים. כני"ל גם לגבי גם דגמי פחים בעלי נפח קטן יותר



פרק 6 הנחיות לאיסור הקמת קמינים מעץ

הנחיה מרחבית לאיסור הקמת קמיני עץ ביישובי המועצה האזורית חוף הכרמל

לאור ההשפעה הסביבתית והבריאותית של תוצרי הבעירה של קמינים מופעלים בעץ ופחם:

1. לא תותר הקמת קמין המופעל בעץ או פחם בכל אזורי המגורים בכלל יישובי המועצה האזורית חוף הכרמל, לרבות חלקות מגורים בנחלות.
2. קמינים שאינם מופעלים בעץ ופחם יש לכלול בבקשה להיתר את כל פרטי הקמין לרבות ארובה בהתאם להנחיות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון כרמל ובהתאם לתקנות ולתקנים הרלוונטיים.
3. בהיתר הבניה ייכתב במפורש כי חל איסור על שריפת עצים או פחמים או תוצרי עצים בקמין שבהיתר.



פרק 7 הנחיות מרחביות כלליות

07.00 הקדמה עמ' 60

07.01 פרק א' – הנחיות לפיתוח בגבולות המגרש

1. גדרות וקירות תמך עמ' 61

2. שערים עמ' 66

3. מסתור תשתיות עמ' 66

4. חנייה עמ' 67

07.02 פרק ב' – הנחיות לפיתוח פנים המגרש

1. ניהול מי נגר עמ' 71

2. מחסנים עמ' 71

3. בריכות שחייה עמ' 73

4. מצללות עמ' 74

5. מרתפים עמ' 74



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

07.03 פרק ג' – הנחיות לעיצוב המבנה

1. חומרי גמר עמ' 77
2. חזיתות המבנה עמ' 77
3. מפלס הכניסה למבנה עמ' 78
4. מסתור מערכות בגג עמ' 78



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

07.00 - הקדמה

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה אשר קובע כי:

"רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב) אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן".

ההנחיות המרחביות שלהלן מהוות נדבך נוסף על כל הוראות התוכניות (תב"ע), תקנות, חוקי עזר וכל דין שבתוקף, בהתייחסותן לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות וכד', ובכך מאפשרות שמירה על שפה עיצובית כוללת ואחידה למרחב התכנון ביעוד מגורים, ומבטיחות ודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים.

אין בהנחיות המרחביות כדי לפגוע בהוראות שקבועות בתכניות החלות במגרש בנושאים אלה, לרבות פרטי פיתוח והנחיות מתכניות בינוי. ככל שקיימת סתירה או אי התאמה בין האמור בהנחיות המרחביות לבין האמור בתכניות החלות במקום או בחוק התכנון והבניה, יגברו הוראות החוק והתכניות החלות.

מסמך ההנחיות המרחביות נחלק לשלושה פרקים:

- א. פיתוח גבולות המגרש - הנחיות לתכנון אופי הממשק בין מגרשים לרחוב בהתייחס לגדרות, קירות תמך, שערים, מסתור תשתיות וחנייה.
- ב. פיתוח פנים המגרש - הנחיות לתכנון שילוב המבנה ופונקציות חיצוניות למבנה במגרש (מחסנים, בריכות שחייה, מצללות) תוך מתן דגש על השתלבות מיטבית בטופוגרפיה ושמירה על איכות הסביבה.
- ג. עיצוב המבנה - הנחיות בעניין מרכיבים מבניים אופייניים בעלי השפעה על חזות היישוב: חומרי גמר, חזית המבנה, מסתור מערכות בגג.



07.01 - פרק א' – הנחיות פיתוח בגבולות המגרש

1. גדרות וקירות תמך

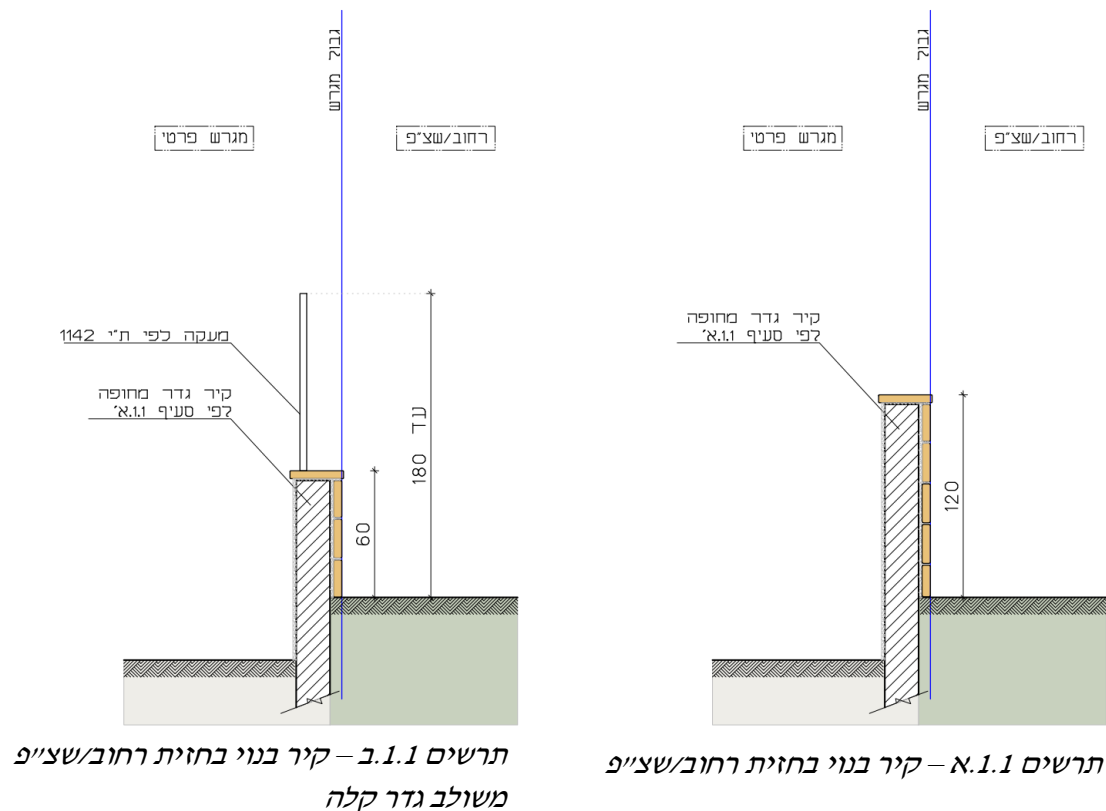
1.1. גדרות/קירות הפונים למרחב הציבורי

ככלל, בחזיתות הפונות לרחובות ולשטחים הציבוריים, יש להעדיף גדרות וקירות נמוכים ככל האפשר וחיץ מגונן (עצים, שיחים וכד'). חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים:

- א. גדר בנויה בחיפוי: אבן כורכרית* מבוקעת/ מנוסרת, או אבן מתועשת דמוי כורכרית, או חיפוי בטיח דקורטיבי בגווני כורכר.
 - ב. גדר מחומרים קלים ועמידים: ברזל מגולוון או אלומיניום צבועה בגווני אפור/ לבן, לוחות עץ (מטופל נגד מזיקים בגמר צבע או שמן) או לוחות עץ סינטטי. יאסר שימוש בגדר רשת, בד, ברזנט, במבוק וחומרים לא עמידים אחרים.
 - ג. גדר חיה מגוננת. יש להימנע מצמחיה שתכונותיה עשויות להוות מטרד במרחב הרחוב, כמו: פריחה, פרי עסיסי, חלקי קליפה נושרים נטייה לשברי ענפים, מושכי חרקים/עטלפים, רעילות/אלרגניות, המהווים מפגע בניקיון הרחוב ובבטיחות המשתמשים. כמו-כן יש להימנע מצמחייה בעלת שורשים שטחיים הגורמים לנזק לריצופים ואבני שפה.
- בחזית המגרש** הפונה לדרך ראשית או כלפי שטחים ציבוריים, יבנה קיר מחופה (אבן כורכרית/ מתועשת דמוי כורכרית/טיח בגוון כורכר) עם קופינג תואם, בגובה 0.60 מ' מעל גובה פני המדרכה, או הקרקע בשצ"פ. מעל הקיר הבנוי ניתן להתקין גדר קלה, עד לגובה כולל של 1.80 מ' (ממפלס המדרכה). לחילופין, ניתן לבנות קיר בנוי מחופה בגובה 1.20 מ' מעל גובה פני המדרכה הסמוכה.
- במגרשים בהם הרחוב הינו משופע, תותר הקמת גדר בנויה כנ"ל בגבהים שונים, המחולקת למקטעים שווים ככל הניתן. בכל מקום בו נדרשת ע"פ חוק התקנת מעקה בטיחות, יותקן מעקה תקני לפי ת"י 1142.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

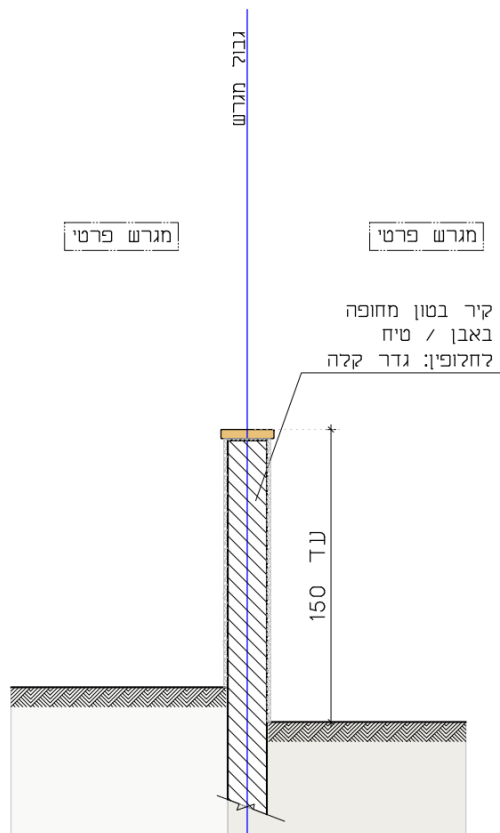




מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

1.2. קירות/גדרות בין 2 מגרשים למגורים במפלס דומה

חומרי גמר יהיו קשיחים ועמידים: גדר בנויה עם חיפוי אבן, ו/או קירות בגמר טיח דקורטיבי משני צידי הקיר, לרבות קופינג, ו/או גידור מחומרים קלים ועמידים כגון: מתכת, עץ, ו/או גדר חיה מגוננת. גובה מקסימלי לגדר 1.50 מ', ימדד ממפלס הקרקע בצידה הנמוך. בקיבוצים בתחום "המחנה" יותר להקים גדר קלה בלבד עד גובה 1.50 מ'.



תרשים 1.2 א – קיר בין מגרשי מגורים במפלס דומה

1.3. קירות תמך

הבניה בטופוגרפיה משופעת מחייבת את התאמת מפלסי הבניין ככל שניתן לקרקע הטבעית, תוך הנמכת המסדים והקירות התומכים כדי ליצור איזון בין חפירה למילוי והקטנת כמות הקרקע הטבעית הנדרשת למילוי, תוך התחשבות בתשתיות ביוב וניקוז קיימות. ככלל, רום הקיר העליון יהיה גבוה ב-20 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית במגרש הגבוה ומעליו יותקן מעקה בטיחות תקני בגובה 105 ס"מ, העשוי מחומרים קלים ועמידים בלבד. לא יותר מעקה בנוי אטום, אלא אם גובהו הכולל של קיר התמך והמעקה לא יעלה על גובה הקיר המותר על-פי מגבלות הגובה המצוינות בסעיפים 1.3.1 - 1.3.1.1

1.3.1.1 קיר תמך בין מגרש פרטי לשטח ציבורי: רחוב או שצ"פ

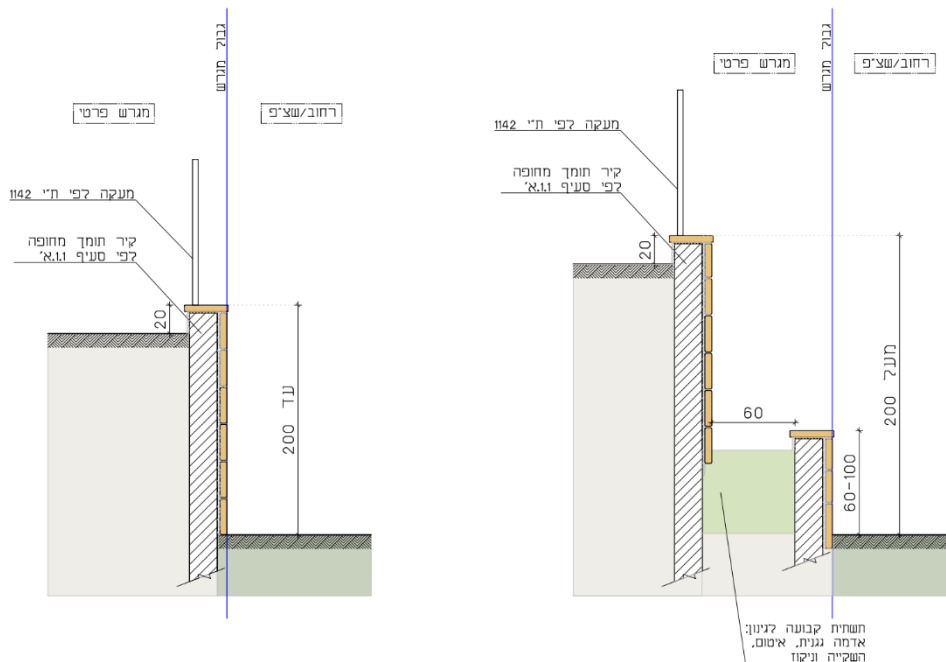
במגרשים הגבוהים מפני המדרכה ("מגרשים עולים"), גובה קיר תמך לא יעלה על 200 ס"מ מעל פני המדרכה הסמוכה. אולם, אם בשל הפרש גבהים נדרש לבנות קיר תמך העולה על 200 ס"מ, הקיר ידורג כך שהמרווח האופקי בין חלקי הקיר לא יפחת מ-60 ס"מ ובו תשתית קבועה לגינון הכוללת אדמה גננית, איטום, השקייה וניקוז.

גובה חלקו הנמוך של הקיר לא יעלה על 100 ס"מ ולא יפחת מ-60 ס"מ.

גמר קיר תמך כלפי הרחוב יהיה אבן כורכרית מבוקעת או מנוסרת, או אבן מתועשת דמוי כורכרית, או טיח דקורטיבי בגוון כורכר. קצה הקיר יחופה קופינג תואם לגוון החיפוי.

באחריות בעל המגרש בו מצוי המרווח האופקי לדאוג לגינון ותחזוקתו.

שני חלקי הקיר המדורג ימוקמו בשטח המגרש הפרטי.



תרשים 1.3.1.1 ב. – קיר תמך, כלפי רחוב/שצ"פ

תרשים 1.3.1.1 א. – קיר תמך מדורג, כלפי רחוב/שצ"פ



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

1.3.2. קיר תמך בין מגרשים למגורים – מרווחים צידי ואחורי

גובה קיר התמך במרווחים צידי ואחורי, לא יעלה על 300 ס"מ מפני הקרקע במגרש הנמוך. אולם, אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים נדרש לבנות קיר העולה על 300 ס"מ,

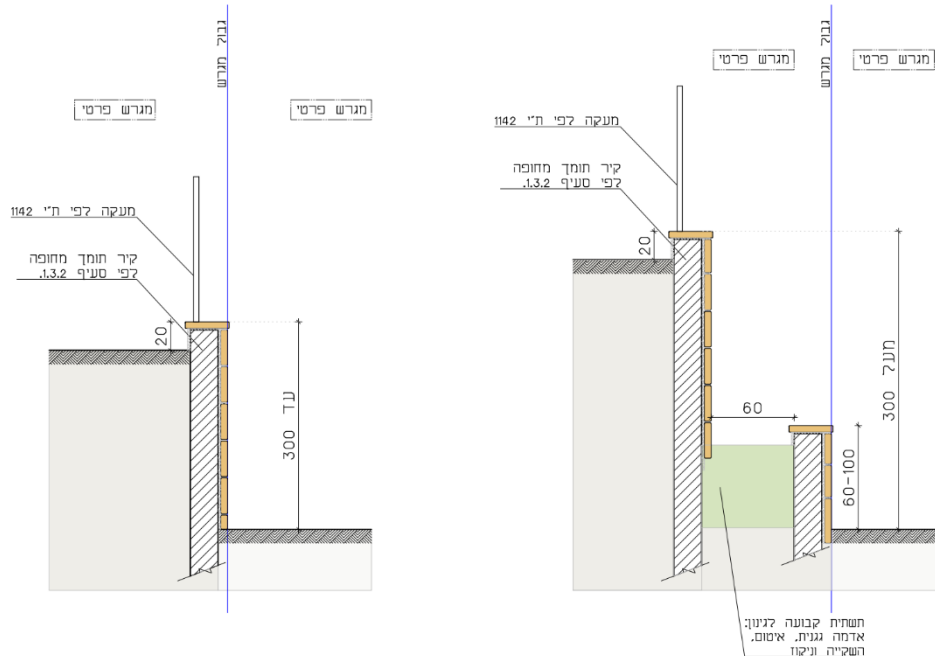
הקיר ידורג כך שהמרווח האופקי בין חלקי הקיר לא יפחת מ-60 ס"מ ובו תשתית קבועה לגינון הכוללת אדמה גננית, איטום, השקייה וניקוז.

גובה חלקו הנמוך של הקיר לא יעלה על 150 ס"מ ולא יפחת מ-60 ס"מ.

גמר קיר תמך כלפי המגרש הנמוך יהיה אבן כורכרית מבוקעת/ מנוסרת, או אבן מתועשת דמוי כורכרית, או טיח דקורטיבי, כולל קופינג תואם.

באחריות בעל הקרקע בה מצוי המרווח לדאוג לגינון במרווח ותחזוקתו.

שני חלקי הקיר המדורג ימוקמו בשטח המגרש המשנה את תוואי הקרקע הטבעית (הגבהת או חפירת הקרקע).



*ביישובי ההר במועצה, יותר שימוש גם באבן לקט מקומית.

תרשים 1.3.2.ב – קיר תמך
במרווח צידי בין 2 מגרשי מגורים

תרשים 1.3.2.א – קיר תמך מדורג,
במרווח צידי בין 2 מגרשי מגורים



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

2. שיערים

2.1. שער הכניסה להולכי הרגל-

ימוקם ויפתח בתחומי המגרש בלבד, עשוי מחומרים עמידים : מתכת/ אלומיניום/ עץ מטופל/עץ סינטטי, בגובה ובגוון הזהה לגדר הקלה בחזית. אין חובת התקנת גדר קלה ו/או שער כניסה למגרש.

2.2. שערי הכניסה לחניה-

במידה ובכניסה למגרש יוקם שער/מחסום למעבר כלי רכב, יש להציבו כך שמיקומו ופתיחתו לא יגלשו אל תחום המרחב הציבורי. שער החניה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר הפונה לרחוב. גובה השער לא יעלה על גובה הגדר ולא יחרוג מגובה 1.80 מ'.

3. מסתורים לתשתיות

3.1. מתקני חשמל ותקשורת- ישולבו בגומחות בחזית הגדר הפונה לרחוב, בגבול המגרש ובתחומו. גומחות התשתיות תסגרנה בשער בהתאמה לשער הכניסה להולכי רגל וכלי הרכב, בעיצוב אחיד בכל המגרש. מידות הגומחות יתוכננו לפי דרישות הרשויות הרלוונטיות.

3.2. אצירת אשפה- ביישובים בהם לא קיים ריכוז אשפה למכלים ציבוריים, יש לבנות גומחה בגבול המגרש ובתחומו, הפתוחה לחזית הרחוב. הגומחה תחופה באבן כורכרית מבוקעת/ מנוסרת, או אבן מתועשת דמוי כורכרית או טיח דקורטיבי בגוון כורכרי, בהתאם לגידור הפונה לחזית. הגומחה תסגר בשער התואם לגדר הקלה בחזית.

3.2.1. בנחלות (מגורים) - תתוכנן גומחה המיועדת לשלוש יחידות דיור הכוללת :

1 פח ירוק 360 ליטר, 2 יח' פח כתום 240 ליטר.

מידות המסתור : רוחב 2.30 מ' עומק 1.00 מ' גובה 1.20 מ'.

3.2.2. במגרשים צמודי קרקע - תתוכנן גומחה הכוללת :

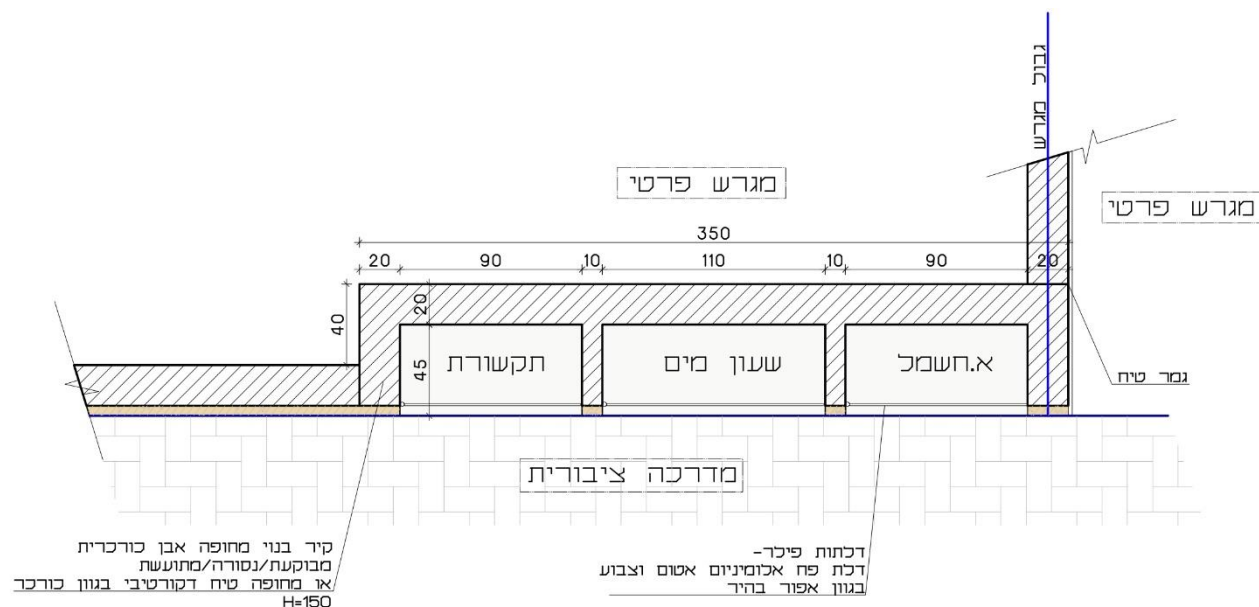
1 פח ירוק 360 ליטר, 1 פח כתום 240 ליטר.

מידות המסתור : רוחב 1.60 מ' עומק 1.00 מ' גובה 1.20 מ'.

תתאפשר הקמת גומחות משותפות לשני מגרשים סמוכים במידות לפי סעיף 3.2.1.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה



תרשים 3.א – מסתור תשתיות משולב עם גדר בנויה

4. חנייה

תכנון מקומות החנייה והגישה אל החניות, ייערך על פי קובץ הנחיות לתכנון חנייה (פרק ד: תכנון חניונים, משרד התחבורה).

4.1 כניסות למגרשים וחנייה

- בגבול המגרש הקדמי יותרו עד 2 מקומות חניה בצמידות ובניצב לרחוב, ברוחב כולל של עד 6 מ', לפי הוראות החניה התקפות.
- פיצול כניסות לחניות יאושר רק במקרה שמתקיימת מניעה פיזית ברורה ומוחלטת (כגון: עמוד חשמל/תאורה, עצים).
- בחניות הניצבות למדרכה משופעת, יוסדרו הפרשי המפלסים בתוך תחום החניה ו/או המגרש מבלי לשנות את שיפועי המדרכה.
- בחזית המגרש תותר כניסה אחת בלבד לצורך מעבר של כלי רכב אל חניות בתוך תחומי המגרש.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

- ה. בחלקה/ מגרש הכולל מספר מבנים (כולל בנחלות), החניות ימוקמו בעומק החלקה/מגרש, כאשר בגבול קדמי יותרו עד 2 מקומות חניה ברוחב כולל של 6מ' + כניסת רכב אחת למגרש ברוחב של עד 4מ' (בנחלות רוחב המינימלי הנדרש לרכב חקלאי).
- ו. כניסת רכב לדרך פרטית בתחום המגרש והחניות יתוכננו בצמידות, בכדי ליצור רצף של חזית אחידה ובמטרה למנוע הפרעות למדרכה. פיצול יאושר רק במקרה שמתקיימת מניעה פיזית ברורה ומוחלטת.
- ז. כניסות לחנייה יתוכננו רחוק ככל הניתן מצמתי רחובות, תוך הבטחת שדה ראייה מלא לבאי הצומת ושמירה על בטיחות כלל משתמשי הדרך.
- ח. במגרשים פינתיים, יש לתכנן ככל הניתן את הכניסה לרכב מהרחוב שבו בטוח יותר להשתלב בתנועה.

4.2. פרגולה וקירוי קל לחניות

- א. במקומות המוצעים לחניה בפינת המגרש הגובל ברחוב, בקו בניין קדמי וצידי 0 (בסמוך לגבולות), ניתן יהיה להקים פרגולה ואו סככה מחומרים קלים בלבד: עץ, מתכת + קירוי קל שקוף/אטום.
- ב. בהיקף החניה לא יותרו קירות למעט קירות תמך הנדרשים להתאמה לתוואי הטופוגרפיה, ולמעט קיר/גדר על גבול המגרש הסמוך לחניה.
- ג. יותר קירוי קל של החניה בגג שטוח, או חד שיפועי בשיפוע מרבי של 10%. שיפוע הגג יהיה לכיוון פנים המגרש, כך שניקוז גג החניה יתבצע בתחומי המגרש בלבד. כמו-כן, מרזב המנקז את גג החניה יורחק בלפחות 1.00מ' מקו הרחוב.
- ד. גובה מרבי של גג חניה יהיה 2.70 מ', והגובה הפנימי (תחתית הקירוי) לא יעלה על 2.40 מ'.
- ה. שטח החניה המקורה/ הפרגולה לא יעלה על 30מ"ר.
- ו. בתב"עות המתירות הקמת חניה מקורה במרווחים, ניתן יהיה להקים פרגולה לחילופין.

4.3. חניות ב"מגרשים עולים" ממישור הכביש

- תותר בניית חניות חצובות ומקורות רק במקרים בהם גובה תוואי הטופוגרפיה הקיימת בחזית המגרש ועד למפלס הרחוב עולה על 3מ', בכפוף לכך שהחניה תהיה חפורה משלושת צדדיה. ניתן שתקרת החניה תשמש אזור מרוצף ומגונן כהמשך לגינה העליונה.



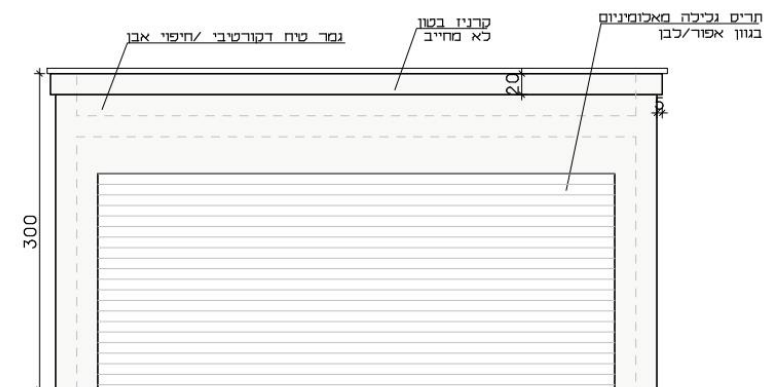
מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4.4 מבני חנייה

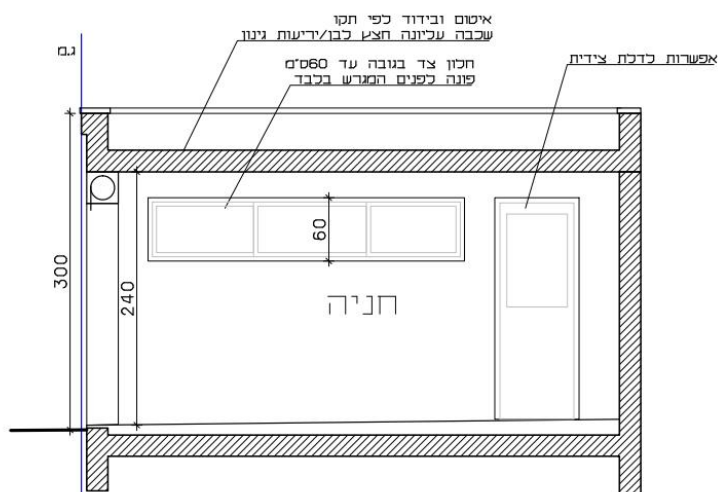
יותר לבנות חניה מקורה בתחום קווי הבניין בלבד. ניתן יהיה לחרוג מקו בניין צידי וקדמי רק בהתאם לתב"עות תקפות.

להלן הנחיות להקמת מבנה חנייה הממוקם במרווחים:

- א. שטח ברוטו של מבנה החנייה לא יעלה על 30מ"ר, גובה פנימי של מבנה החנייה לא יעלה על 240ס"מ וגובהו הסופי לא יעלה על 300ס"מ.
 - ב. ניתן למקם חלון צד בגובה של עד 60ס"מ אשר יפנה לפנים המגרש, הפניית חלון לגבול מגרש צידי רק במידה ומבנה החניה אינו חורג מקו בניין צידי.
 - ג. ניתן להוסיף דלת למבנה החנייה לתוך מבנה המגורים, או לצד החנייה.
 - ד. חומרי גמר של מבנה החנייה טיח דקורטיבי או חיפוי אבן כורכרית.
 - ה. לא יותרו הצבת מערכות על גג מבנה החנייה.
- ו. במגרש בו התב"ע מתירה את קירוי מבנה החנייה בגג רעפים, חלקו הגבוה של הגג לא יעלה על 3.50מ', ושיפוע הגג יהיה לכיוון פנים המגרש, כך שניקוז גג החניה יתבצע בתחומי המגרש בלבד.



מבנה חנייה - חזית
כלא קנ"מ



מבנה חנייה - חתך עקרוני
כלא קנ"מ

תרשים 4.4 – מבנה חניה



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4.5. עמדת טעינה לרכב חשמלי

בשנים הקרובות צפויים לחדור למשק הישראלי עשרות אלפי כלי רכב חשמליים, מגמה אשר ככל הנראה תלך ותגבר. מוערך כי מרבית בעלי רכבים חשמליים יבחרו לטעון רכבם בביתם הפרטי, או במקומות העבודה. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי הינה צורך הולך וגדל, הן במרחב הציבורי והן בחניות פרטיות. להלן ההנחיות:

- א. בכל הכשרת חניה חדשה לשימוש פרטי, אם במסגרת היתר למבנה חדש או במבנה קיים, תיבנה תשתית "יבשה" (הכנת צנרת) לטעינת רכב חשמלי.
- ב. התקנת עמדת טעינה תבוצע ע"פ "הנחיות להתקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי" של מנהל החשמל, אשר יהיו בתוקף באותה עת.
- ג. עמדת הטעינה תמוקם בתחום המגרש הפרטי, באופן שעצם המצאותה ו/או השימוש בה לא מפריע לציבור. דהיינו, לא על חשבון שטח מדרכה \ שטח מעבר.
- ד. לא יותר מעבר צנרת או תשתית בתעלות חיצוניות, אופקי או אנכי מכל סוג שהוא, בכל אחת מחזיתות או גג המבנה.
- ה. התקנת העמדה תיעשה ע"י בעל רישיון / הסמכה שניתנה לו הסמכות לכך.
- ו. לאחר ביצוע התקנת העמדה נדרש להמציא אישור חשמלאי מוסמך על תקינות ההתקנה והזנת החשמל באופן תיקני על פי "חוק החשמל".
- ז. מרחב ציבורי – לא תותר הצבת עמדות טעינה במרחב הציבורי עבור צרכן פרטי ולא תותר העברת כבל טעינה מתחום המגרש הפרטי לתחום חניה ציבורית במרחב הציבורי בכל דרך וצורה. האמור יחול גם במקרים בהם לבית המגורים אין חניה צמודה בתחום המגרש.
- ח. התקנת עמדת טעינה תתאפשר בתחום המגרש הפרטי, על ידי בעל הזכויות, והוא יישא באחריות המלאה לעמידה בכלל הדרישות והתקנים הקיימים לעניין זה.



07.02 - פרק ב' - הנחיות לפיתוח פנים המגרש

1. ניהול מי נגר וניקוז המגרש

בבקשה להיתר בנייה יתוכנן ויוצג פתרון לעודפי מי נגר בצורת מערכת ניקוז, חלחול טבעי והחדרה. לפחות 15% משטח המגרש, יהיו שטח מגונן המיועד לשהיית מי נגר. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה ולא יהיה תחתיו תשתיות, משטח יצוק, מבנה תת קרקעי כגון מרתף או חניה.

מי גשם מהגגות, מהמרפסות, מהאזורים המרוצפים ומכלל שטח המגרש, יורחקו מהמבנים ויופנו לחלחול לקרקע בשטחי הגיגון שבתחום המגרש בשיפוע של 1.5%-3%. עודפי המים מעבר לחלחול האמור יוצאו לרחוב או לשצ"פ, כאשר נקודת היציאה תהיה בגובה של עד 10 ס"מ מפני הרחוב או שצ"פ.

2. מחסנים

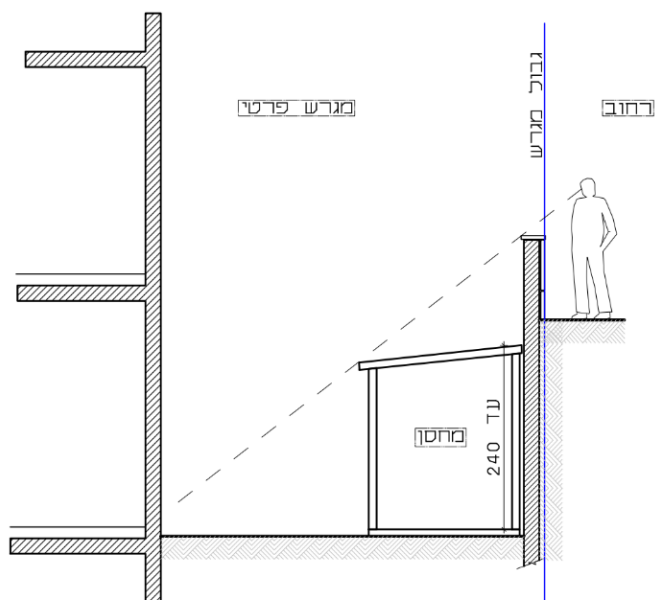
המחסן יבנה בתוך קווי הבניין, כחלק אינטגרלי ממבנה בית המגורים. חומרי הגמר למחסן יהיו כדוגמת בית המגורים. לא יותרו התקנות סניטריות במחסן.

2.1. בניית מחסן במרווחים

ניתן להקים מבנה אחד עבור מחסן במרווחים. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר, גובהו לא יעלה על 205 ס"מ, ובגג משופע לא יעלה גובהו על 240 ס"מ. ניקוז גג המחסן יהיה בתחום המגרש.

המחסן יבנה מחומרים קלים עמידים וקשיחים (עץ, פלסטיק, פנלים מבודדים וכד') וימוקם במרחק מינימאלי של 60 ס"מ מגבול מגרש צידי ואחורי. המחסן יוסתר במסתור צמחייה מצד מגרש שכן ואו שצ"פ.

לא יותר להקים מחסן בשטח המיועד בהיתר הבנייה עבור חניה ולא יותר הצבתו בחזית קדמית. למרות האמור לעיל, במגרש הנמוך ממפלס המדרכה הסמוכה ("מגרש יורד") יותר להקים מחסן בחזית קדמית, במידה וגובה קצה גג המחסן נמוך מפני המדרכה הסמוכה והוא אינו נצפה מהרחוב. לא יותרו התקנות סניטריות במחסן.



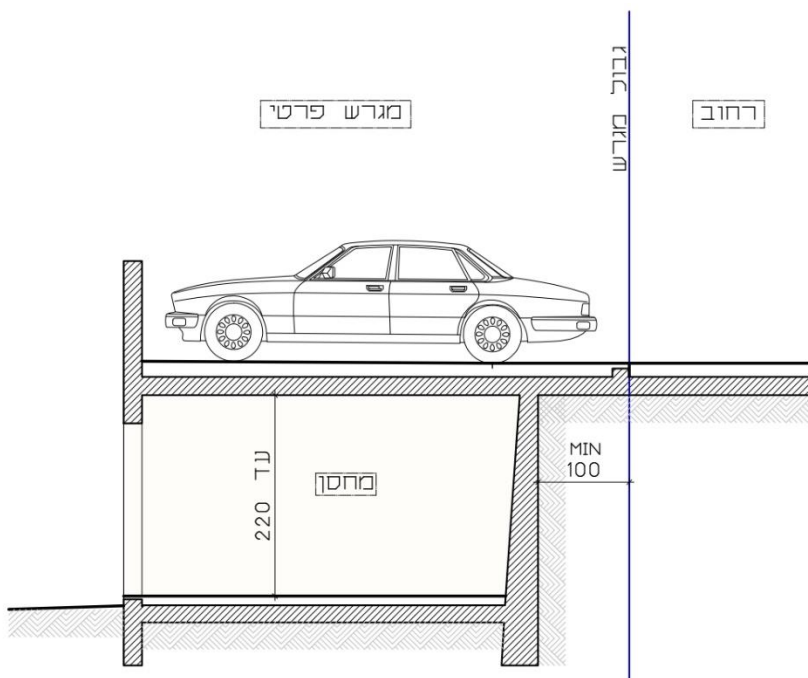
תרשים 2.1 א - מחסן במרווח קדמי במגרש יורד



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

2.2. מחסן בחלל מתחת חניה במגרשים "יורדים"

היה ומשטח החניה נמצא על גבי משטח בנוי במישור הכביש שמתחתיו חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, שגובהו הפנימי לא יעלה על 220 ס"מ. חומרי הגמר למחסן יהיו כדוגמת בית המגורים ו/או הקירות התומכים במגרש. שטח המחסן ומיקומו יקבעו לפי תב"ע תקפה. במגרשים בהם אין קיר תומך כביש/מדרכה באזור החניה, יש להתרחק לפחות 100 ס"מ מגבול המגרש ולבצע קיר תומך לאורך החניה.



תרשים 2.2 א – מחסן מתחת לחניה במגרש יורד

2.3. מחסנים בבנייה רוויה

אין להציב מחסנים בגג ובמרפסות של בתים משותפים.
אין להציב מחסנים בשטח חצר המשותפת לכלל הדיירים.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

3. בריכות שחייה פרטיות

הקמת בריכת שחייה מחויבת בהיתר בניה.

להלן הקריטריונים להקמת בריכת שחייה כשימוש נלווה למגורים, בבתים צמודי קרקע:

- 3.1. תותר הקמת בריכה שחייה לשימוש פרטי בלבד, לא יותר שימוש מסחרי.
- 3.2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תיקון מס' 2, התשס"ח-2008, סעיף 21.1.4.6, תק' תשע"ב ב-2011 ותק' תשע"ח 2017), הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולפי תקנות עדכניות מאושרות בעת בנייתה.
- 3.3. שטח הבריכה המבוקש הינו עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר, וזאת בתנאי כי השטח הנותר פנוי במגרש (שטח שאינו מבונה/ מרוצף) לחילחול מי נגר עילי עומד על לפחות 15% משטח המגרש.
- 3.4. הבריכה תוקף מכל צדדיה במשטח מחופה נוגד החלקה, ברוחב 100 ס"מ נטו לפחות משפת הבריכה, פנוי מכל מכשול.
- 3.5. תחוייב התקנת גדר בטיחות תקנית, קבועה, מחומר קשיח, לתחימת השטח מסביב לבריכת השחייה, גובה הגדר 110 ס"מ בתוספת שער הנפתח כלפי חוץ (כולל נעילה).
הגדר תמוקם במרחק שלא יפחת מ- 100 ס"מ נטו משפת הבריכה.
- ואולם בבריכה שעומקה מעל 60 ס"מ ושטחה מתחת ל-10 מ"ר, ניתן יהיה להקים את הגדר בהיקף המגרש, כך שלא תתאפשר כניסה בלתי מבוקרת של בני אדם למגרש.
- 3.6. הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין.
- 3.7. חדר המכונות יוצב בתחום קווי הבניין, שטחו ייכלל במניין שטחי הבניה המותרים.
- 3.8. ניתן יהיה לקרות את הבריכה, קירוי הבריכה יהווה חלק מהשטחים הקבועים בתב"ע ויתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה.
- 3.9. בבקשה להיתר יוצגו כל התנאים הבטיחותיים והתברואתיים לפי הדרישות הבאות:
 - א. התקנת מיתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בקו אספקת המים לבריכה.
 - ב. התקנת כמות וספיקה מי ריקון בריכה.
 - ג. כמות מים יומית לשטיפת מסננים.
 - ד. עודפי מים משטיפת מסננים.
 - ה. עודפי מים לרענון ואו מתעלות גלישה.
 - ו. כמות מים יומית המתווספת לרענון מי הבריכה.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

- ז. פירוט וציון אופן הזרימה גרוויטיציוני או סניקה.
- ח. התווית צינור ריקון הבריכה ואו עודפי המים למערכת הביוב.
- ט. ריקון הבריכה ע"י ויסות הזרימה בעזרת מגוף ריקון ומיכל איזון, או לחילופין לייצר הצרה בצנרת הריקון מהבריכה לקוטר שלא יעלה על 2 צול.
- י. מיקום חומרים לטיפול במים ונוהלי איחסון החומרים, תוך התייחסות לנושא מניעת גישה לא מבוקרת, אמצעי הגנה וזהירות (מאצרות, שילוט, אמצעי מיגון אישי וכו') בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- יא. מיקום חדר המכונות, מניעת גישה לא מבוקרת, טיפול במניעת רעשים ממערכת הסחרור (יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר התש"ן-1990).

3.10. **הקמת בריכות שחיה בנחלות** תותר בתחום המיועד למגורים בנחלה, לרבות רצועת הריצוף וגדר הבטיחות אשר בהיקף הבריכה. מרחק הבריכה ממבני משק חי (לול/רפת וכד') יהיה המרחק הנדרש ממבני מגורים, על-פי הנחיות משרד החקלאות (מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים, אוגוסט 2021).

3.11. הנחיות להתקנת ג'קוזי ובריכה פריקה:

- 3.11.1. ג'קוזי הממוקם בחצר בית מגורים- היה והמתקן הינו מקובע למקום ומחובר למערכת סניטרית, יהיה הנ"ל מחויב בהגשת בקשה להיתר בנייה, ואם מדובר במתקן נייד ללא חיבור למערכות קבועות של מים, ביוב וחשמל, לא יהיה מחויב בהגשת היתר בנייה.
- 3.11.2. בריכת שחיה שאינה קבועה (ניתנת לפירוק והרכבה), הנמצאת מעל הקרקע פטורה מהיתר, אך לא פטורה ממילוי אחר הוראות בריאות הציבור והבטיחות, לרבות גידור השטח.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4. מצללות

- 4.1. תותר הקמת מצללה בחצר או על גג המבנה בשטח שלא יעלה על 50מ"ר, או רבע מהשטח הפנוי של החצר, או של הגג, הגדול מבין השניים.
- 4.2. ניתן לקרות את המצללה בחומר שקוף, כדוגמת לוחות פוליקרבונט או פרספקס שטוחים. לא יותר קירווי באמצעות יריעות מכל סוג. הקירווי לא יחרוג מהיקף המצללה.
- 4.3. המצללה תהיה אופקית עם שיפוע של עד 10% , בגובה עד 320 ס"מ מפני הריצוף.
- 4.4. חומרי המצללה יהיו עץ, מתכת או בטון בגמר טיח דקורטיבי.
- 4.5. סיכוך המצללה יותר במחצלות קנים/לוחות עץ בצפיפות של עד 40% קירווי.
- 4.6. במגרש בו התב"ע מתירה מבנה יציאה לגג, תותר בניית מצללה מחומרים קלים בלבד, שגובהה לא יעלה על 280 ס"מ מפני ריצוף הגג ולא יעלה על גובה מבנה היציאה לגג, הנמוך מביניהם.
המצללה תוצמד לחלק המבונה במרפסת הגג ובמרחק מינימלי של 150 ס"מ ממעקה המרפסת בכל החזיתות המבנה.
- 4.7. במרפסות בבנייה רוויה ניתן יהיה לבנות מצללות לפי בינוי זהה ככל שניתן. המצללה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת ותהיה בנויה מאלומיניום, בגוון זהה לגוון מעקות המרפסת ואו מסגרות החלונות.

5. מרתפים

הגדרות:

- "מרתף" הינו חלק מבנין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב, בלפחות 70% מכל פאותיו. כמו-כן גובה תחתית תקרתו אינו עולה ב-1.20 מ' על הגובה הממוצע של פני הקרקע המקיפה אותו.
- "חצר אנגלית" הינה שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף .
- "חצר מונמכת" הינה מרפסת קרקע במפלס רצפת המרתף, בתחום קווי הבניין.

הוראות:

- א. קומת המרתף לא תחרוג מתכסית קומת הקרקע.
- ב. אלא אם צוין אחרת בתוכנית המפורטת החלה במקום, המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד, גובהו עד 2.45 מ' ולא יותרו בו התקנת קבועות סניטריות.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

- ג. הכניסה למרתף תעשה מגרם מדרגות הממוקם בתוך המבנה. לא תותר כניסה חיצונית דרך חצר אנגלית ואו חצר מונמכת, אלא אם צוין אחרת בתוכנית המפורטת החלה במקום, ואלא אם מדובר בכניסה לחניה במרתף.
- ד. ניתן יהיה להקים חצר אנגלית במרווחים, כאשר עומקה מפני הקרקע הסמוכים לא יעלה על 1.50 מ', רוחבה לא יעלה על 1.50 מ'.
- ה. במידה והפרש הגובה בין החצר האנגלית לקרקע הסמוכה עולה על 0.60 מ', תותקן בהיקף החצר האנגלית גדר בטיחות תקנית, למניעת נפילה. הגדר תהיה מחומרים קלים (אלומיניום/ מתכת / עץ) לחלופין, תותקן שבכת ברזל תקנית מעל כל שטח החצר האנגלית.
- ו. חלונות האיוורור במרתף יהיו לכל היותר בגובה 1.00 מ' מתחתית תקרת המרתף, למעט חלון ממ"ד אשר יותקן לפי הוראות פקע"ר התקפות.
- ז. חצר מונמכת תותר במסגרת קווי הבניין בלבד, ההוראות עבור חצר אנגלית יחולו גם על חצר מונמכת.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

07.03 - פרק ג' – הנחיות לעיצוב המבנה

1. חומרי גמר

יש להשתמש בחומרים עמידים, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה ונקיה לטווח ארוך.
כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים ובדרישות כיבוי אש ובטיחות.

קירות המבנה-

חומרי גמר מותרים: טיח מכל סוג, חיפוי אבן, לוחות עץ או דמוי עץ בצבע אטום, לוחות HPL או שוי"ע, בטון חשוף. לא יותרו חומרי גמר רפלקטיביים מסנוורים (זיגוג, קירות מסך, חיפויי מתכת למיניהם).

גג שטוח-

חומרי גמר מותרים: גינון, ריצוף בגוון בהיר להקטנת עומס החום, חצץ לבן, חלוקי נחל לבנים, יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה.

2. חזיתות המבנה-

2.1. לא תותר התקנת צנרת גלויה על חזיתות המבנה כגון: סניטריה, חשמל, גז, מים, מיזוג אוויר.

2.2. מזחלות ומרזבים גלויים יהיו מחומר עמיד, כדוגמת פח מגולוון וצבוע, או נחושת.

2.3. במגרשים בהם נדרשת בניה בקיר משותף (דו משפחתיים), יש להקפיד על התאמה עיצובית ביחס למפלסים, לסוג הגג (שטוח/רעפים) ולחומרי הגמר. ההתאמה תהיה ביחס לבניין הראשון שקיבל היתר בנייה.

2.4. **תאורת חוץ** - גופי תאורה בעוצמה גבוהה, לא יכוונו כלפי גבולות המגרש ו/או כלפי מעלה, על מנת שלא ליצור הפרעה למגרשים גובלים ולמרחב הציבורי.

2.5. **מסתור כביסה** - לא תותר התקנת מסתור כביסה בחזית הפונה לרחוב ואו לשצ"פ.

2.5.1. במגורים צמודי קרקע יותר להקים מסתור כביסה בנוי בקומת הקרקע, במרווח צידי או אחורי שאינו פונה לשטח ציבורי, גובה קיר המסתור עד 1.50 מ' מפני קרקע סופיים, יחופה בטיח או באבן. לחילופין, ניתן לבנותו מחומר קשיח (עץ, פח מגולוון וצבוע, אלומיניום).

2.5.2. מסתור כביסה בקומה הגבוהה מהקרקע, יותקן כחלק מהמבנה. תותר בליטה של עד 0.75 מ' מקו בניין צידי או אחורי. המסתור יהיה עשוי מחומר קשיח (עץ, פח מגולוון וצבוע, אלומיניום), ויחסום מעבר קרני אור לפחות ב 60%.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

3. מפלס הכניסה למבנה-

- 3.1 מפלס הכניסה (± 0.00) למבנה יתוכנן תוך התייחסות למפלס פני הקרקע הטבעית בתחומי המגרש. לא יותר מילוי ו/או חפירה שלא לצורך.
- 3.2 במגרשים שאינם נכנסים להגדרות של תב"ע תקפה ו/או תכנית בינוי מאושרת הקובעת את מפלסי הפיתוח, המבנה יתוכנן תוך התחשבות בתשתיות ביוב וניקוז קיימות.

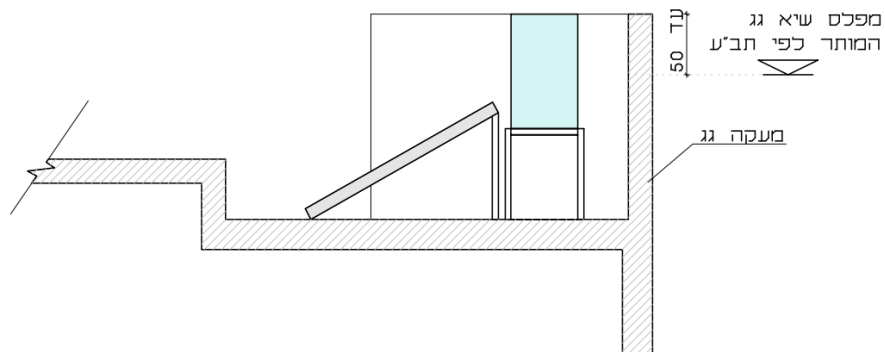
4. מסתור מערכות בגג

4.1 דודי שמש וקולטים

- 4.1.1 בגגות משופעים הדוד יוסתר בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.
- 4.1.2 בגגות שטוחים הדוד והקולטים יוסתרו באופן מלא מלבד פתח/חשיפה לכיוון דרום. ניתן להסתיר את הדוד והקולטים על-ידי מעקה הגג, גובה מעקה הגג המהווה מסתור לא יעלה על 50 ס"מ מגובה קצה גג המותר עפ"י התב"ע*.
- לחילופין, ניתן להסתירם על-ידי מסתור ייעודי שיבנה מחומר קשיח ועמיד התואם לעיצוב המבנה. גובהו המירבי של המסתור לא יעלה על 170 ס"מ מפני מפלס הגג המוצע, ולא יעלה על 100 ס"מ מגובה קצה גג המותר עפ"י התב"ע.
- דפנות המסתור יחסמו מעבר קרני אור לפחות ב-60%. מיקום המסתור יהיה בעל נראות מינימלית מהרחוב, ימוקם במרכז הגג ובמרחק מינימלי של 200 ס"מ מקו חזיתות המבנה.
- השטח הכלוא בין דפנות המסתור בכל אחת מהאפשרויות לא יעלה על 8 מ"ר.

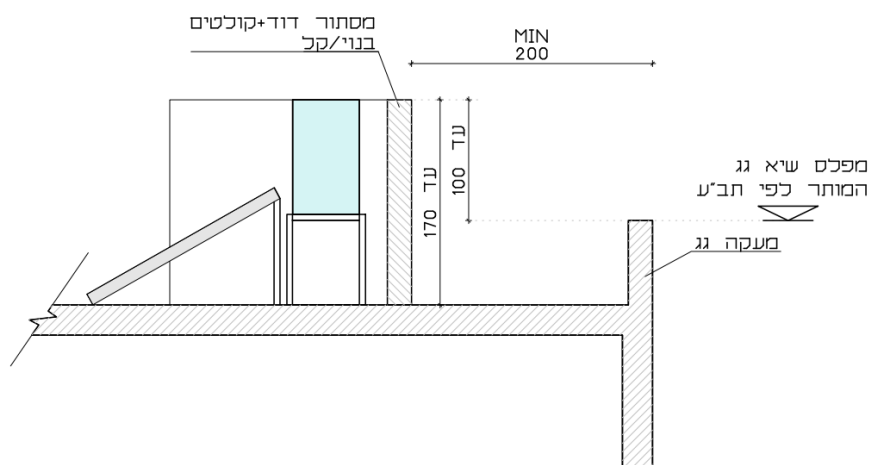


מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה



תרשים א.4.1.2

מסתור דוד וקולטים באמצעות מעקה הגג



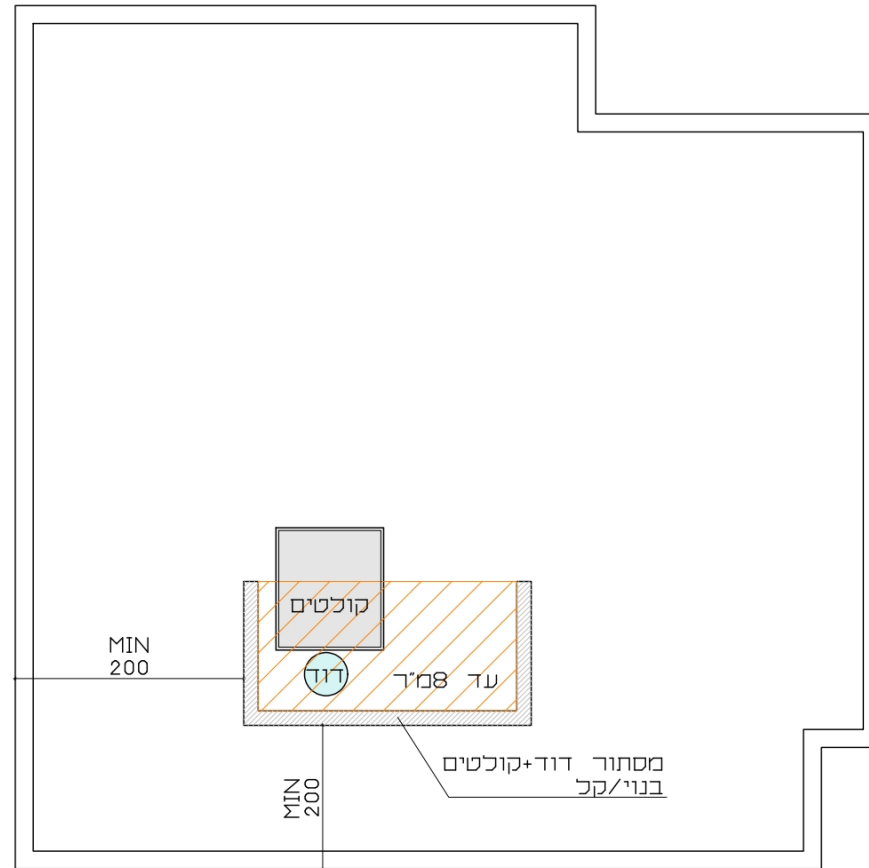
תרשים ב.4.1.2

מסתור דוד וקולטים באמצעות מסתור ייעודי

* הנחייה זו אינה תקפה, עבור תב"ע בה חל איסור מפורש שלא לחרוג מגובה שיא גג עבור מסתור המערכות.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה
קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה



תרשים 4.1.2 ג. – מיקומו וגודלו של מסתור מערכות ייעודי



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4.2 מערכות בקרת אקלים

יחידות חימוניות של מערכות מיזוג אוויר ואו משאבת חום, ימוקמו על גגות המבנים ויוסותרו ע"י מעקה הגג, או על-ידי מסתור יעודי המרכז את המערכות במרכז הגג.

גובה המסתור הייעודי לא יעלה על 1.00 מ' מרצפת הגג, דופן המסתור תחסום מעבר קרני אור לפחות ב 60%.

מיקום המסתור יהיה בעל נראות מינימלית מהרחוב, ימוקם במרכז הגג ובמרחק מינימלי של 200 ס"מ מקו חזיתות המבנה.

השטח הכלוא בין דפנות המסתור בכל אחת מהאפשרויות לא יעלה על 8 מ"ר.

הצבת המערכות הנ"ל בקומת קרקע, תותר רק בצמוד לקרקע ובמיקום שאינו צמוד לקיר גובל עם שכן. במידה ויוצבו על גבול המגרש תדרש הקמת גדר בנויה מבטון בגובה 1.50 מ'.

לא תותר הצבתן על-גבי חזית הפונה לרחוב ו/או לשטח ציבורי פתוח, אלא אם משולב במסתור מתאים.

4.3 מתקן פוטו וולטאי

התקנת מערכת לייצור חשמל, הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית (מתקן פוטו- וולטאי), תבוצע ע"פ תקנות התכנון והבנייה ובהתאם לתקן ישראלי ת"י 62548 - דרישות תכן בעבור מערכות פוטו- וולטאיות (PV).

מתקן הפטור מהיתר, יותקן על גג מבנה שהוקם כדין והספקו לא יעלה על 700 קילו וואט למבנה.

קיימת חובת דיווח על התקנת מתקן פוטו וולטאי:

א. הודעה על התקנת מתקן שהספקו עד 50 קילוואט, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה.

ב. הודעה על התקנת מתקן שהספקו עולה על 50 קילוואט, תימסר לרשות הרישוי 45 ימים לפני ביצוע העבודה.

ג. הודעה כאמור תימסר גם לרשות הארצית לכבאות.

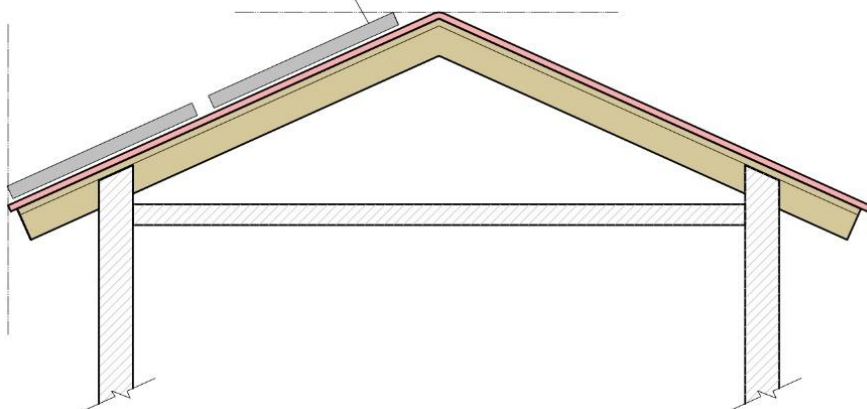
להודאה יש לצרף אישור בכתב של מהנדס חשמל מוסמך בדבר קיום התנאים להתקנת המיתקן הפוטו-וולטאי, ואישור מהנדס מבנים כי המבנה יכול לשאת את המיתקן וכי המיתקן יציב וכן כי כשל מבני במיתקן לא יגרום לכשל מבני במבנה או בנקודת העיגון למבנה.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4.3.1. התקנה על גבי גג משופע- מתקן פוטו וולטאי המותקן על גג משופע, יותקן בצמוד לגג, בכיוון שיפוע הגג ולא יבלוט מקו הרכס. בגג רב שיפועים, יחולק המתקן לרכיבים, כאשר כל רכיב יותקן בשיפוע זהה למשטח הגג עליו הוא מותקן ולא יבלוט מקו הרכס של משטח זה.

התקנה עד לגובה רכס הגג
בצמוד למישור הגג ובהתאם לשיפוע הגג

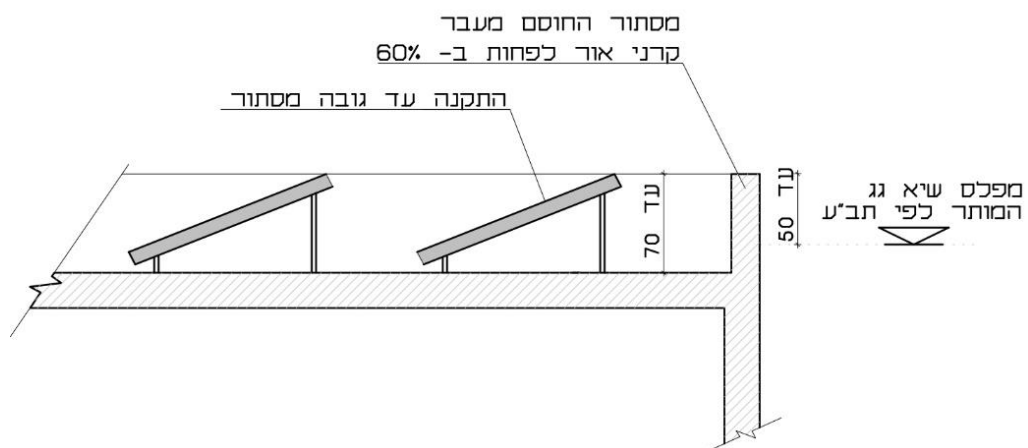


תרשים 4.3.1- התקנת מתקן פוטו וולטאי ע"ג גג משופע



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

- 4.3.2. התקנה על גבי גג שטוח- בגג שטוח, יותקן מתקן פוטו וולטאי מאחורי מסתור באופן הבא:
- גובהו של המתקן הפוטו וולטאי על כל מרכיביו, לא יעלה על 70 ס"מ מרצפת הגג והוא לא יבלוט מעל המסתור.
 - המסתור לא יבלוט מהיקף הגג.
 - המסתור יבנה מחומרים עמידים ובגוון המשתלב עם המבנה העיקרי.
 - דופן המסתור תחסום מעבר קרני אור לפחות ב 60%.
 - גובה המסתור לא יעלה על 50 ס"מ מגובה קצה גג המותר עפ"י התב"ע*.



תרשים 4.3.2- התקנת מתקן פוטו וולטאי ע"ג גג שטוח

- 4.3.3. מערכת תחזוקה קבועה כגון מערכת נקיון רובוטית, מתזים או כל התקן אחר, תותקן כך שלא תוצר חריגה מהנחיה 4.3.2.א.



מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

4.3.4. מיקום התקנת הממירים (רכיבי המרת המתח לרשת החשמל) וניתוב הכבילה להולכת זרם החשמל, יקבע בהתאם להנחיות מהנדס חשמל מוסמך ולפי

ההנחיות הבאות:

- א. לא תנותב כבילה בנתיב גלוי ולא יותקנו ממירים שלא ע"ג מבנה או בתוכו.
- ב. במידה והממירים יותקנו בהיקף המבנה, הם יותקנו מאחורי מסתור ולא בחזית הקדמית.
- ג. יש לקבוע את מיקום התקנת הממירים וניתוב הכבילה תוך התחשבות בפוטנציאל הקרינה הבלתי מייננת של רכיבים אילו והרחקתם ממקומות שהייה ממושכת של בני אדם.

* הנחייה זו אינה תקפה, עבור תב"ע בה חל איסור מפורש שלא לחרוג מגובה שיא גג עבור מסתור מערכות.