



הנחיות מרחביות

לתכנון וביצוע מבני מגורים

מרחב הישוב קיסריה למעט מתחם חוף הזהב ושכונה 3



טבלת עדכונים ושינויים

סעיף	תאריך	עיקרי ההנחיה
	16-04-25	גרסה 04 – גרסה לאישור הוועדה לאחר עדכון הערות מתאריך 02-04-2025
	06-07-25	גרסה 05 – גרסה לאישור הוועדה אחרי ישיבת שיתוף ציבור מתאריך 06-07-2025 (חפ"ק, ועדה, יו"ר ועד התושבים)
5.2	28-07-25	גרסה 06 – עדכון תרשים בסעיף 5.2
10.4.2	07-08-25	גרסה 07 – מסתור מערכות על גג – הגדרת שקיפות
	10-11-25	גרסה 08 – עדכונים לאחר ישיבה עם הוועד המקומי, עדכנו סעיפים 3.1 / 5.2 / 6.3 / 7.4 / 8.3.5 / 9.4
7.4+7.8	02-12-25	גרסה 09 – עדכון גובה מרתף



הקדמה

ההנחיות המרחביות שלהלן מקורן בסעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה הקובע: "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 בייעוד מגורים בקיסריה, ומבטיחות ודאות ושקיפות לתושבים, ליזמים ולעורכי בקשות להיתרים.

תוכן העניינים

עמוד	נושא	סעיף
3	מפלס פיתוח ומפלס כניסה	1
3	בנייה במרווחים במבנים צמודי קרקע	2
3	פרגולות	3
3	פיתוח	4
4	גדרות ושערים	5
5	קירות תמך	6
5	שטחי שירות במרתפים בבניה צמודת קרקע	7
6	חניה	8
6	חזיתות	9
7	מתקני עזר, מערכות ותשתיות	10



1. מפלס פיתוח ומפלס כניסה,

מפלס הכניסה למבנה (0.00) - יקבעו במסגרת תוכנית פיתוח למגרש. תותר סטייה של מפלס 0.00 מעל או מתחת למפלס המאושר ובתנאי גובהו הכולל של הבניין לא יחרוג מגובה הבניין המותר לפי תב"ע (מעל גובה מדרכה ממוצע), כל זאת בכפוף לפתרון ביוב גרביטציוני למגרש והצגת חיבור ישיר למפלס הכביש הקיים.

2. בנייה במרווחים במבנים צמודי קרקע,

2.1. תותר הצבת מחסן יביל מחומרים קלים במרווח אחורי או צידי בלבד, במיקום שאינו נראה מהרחוב ובמרחק מינימלי של 60 ס"מ מגבול המגרש ויוסתר במסתור צמחייה מצד מגרש שכן או שצ"פ. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה 2.05 מ' או 2.4 מ' לגג משופע. חל איסור על חיבור המחסן לתשתיות לרבות מים ביוב וחשמל.

3. פרגולות,

3.1. תותר הקמת פרגולות במרפסות וחדרות. במרווחים תותר סטייה של עד 40% מעבר לקו הבניין לגבי פרגולות מחומרים קלים הכל לפי חוקי ותקנות התכנון והבניה.

3.2. ניתן לקרות את הפרגולה בחומר שקוף, לא יותר קירווי באמצעות יריעות מכל סוג, הקירווי לא יחרוג מהיקף הפרגולה.

3.3. בבנייה רוויה,

3.3.1. פרגולות יהיו אחידות בכל הבניין. בהיתר הבנייה יוצג פרט אחיד ומחייב גם לבקשות עתידיות.

3.3.2. פרגולה בגגות/מרפסות יותרו במרחק של עד 1.5 מ' מקו מעקה הגג/מרפסת.

4. פיתוח,

4.1. שטחי גינון וחילחול - בבקשה להיתר בנייה יתוכנן ויוצג פתרון לעודפי מי נגר בצורת מערכת ניקוז, חלחול טבעי והחדרה. לפחות 15% משטח המגרש יהוו שטח מגונן המיועד לשהיית והחדרת מי נגר. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה ולא יהיה תחתיו תשתיות, משטח יצוק, מבנה תת קרקעי כגון מרתף, חדר מכונות או חניה. מי גשם מהגגות, מהמרפסות, מהאזורים המרוצפים ומכלל שטח המגרש, יורחקו מהמבנים ויופנו לחלחול לקרקע בשטחי הגינון שבתחום המגרש בשיפוע של 1.5% ~ 3%. לא יותר ניקוז ממגרש מגורים לעבר מגרש מגורים אחר. למען הסר ספק מובהר ומוסכם בזאת כי חל איסור מוחלט לחבר ניקוז כלשהו למערכת הביוב. בבקשה להיתר בנייה יש להציג טבלת מאזן שטחי גינון וחילחול.

4.2. גינון ונטיעות – לא תותר שתילת עצים/שיחים המוגדרים כפולשים בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

4.3. תאורת חוץ – גופי תאורה לא יכוונו כלפי גבולות המגרש כדי לא ליצור הפרעה למגרשים גובלים ולמרחב הציבורי.

4.4. צוברי גז טמונים לא יבלטו מעל הקרקע מעבר לנדרש, שטח הצובר יגונן ולא ייתחם בגדרות או קירות בכפוף לתקנות.

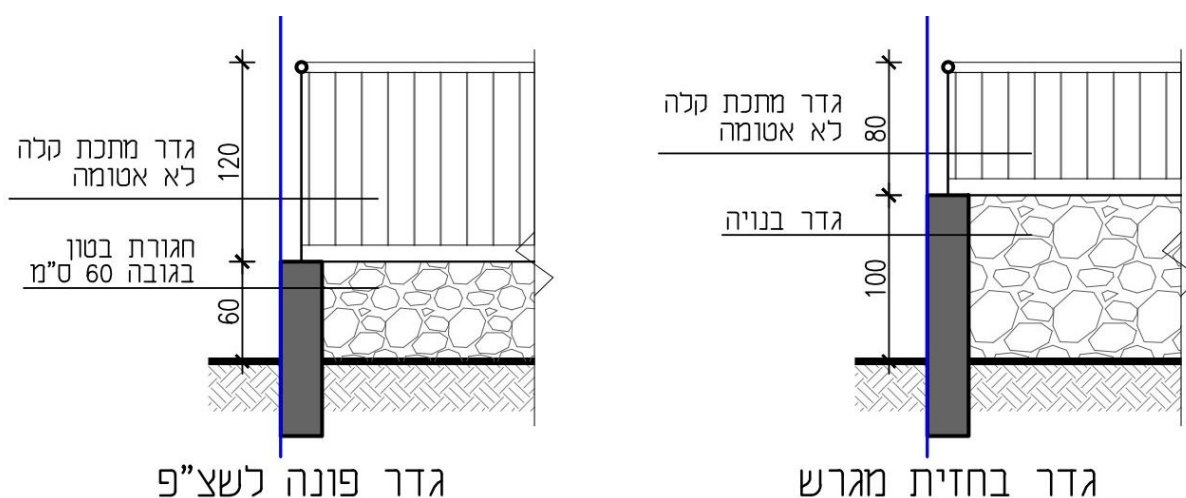
5. גדרות ושערים

5.1. בבקשה להיתר בניה ניתן להציע אחד מהפתרונות הבאים לגבי גדרות בחזית המגרש:

5.1.1. פתרון לגינון המגרש ללא גדר כלשהיא.

5.1.2. גדר חיה מגוננת. יש להימנע מסוג צמחים העשויים להוות מפגע בניקיון הרחוב ובטיחות המשתמשים כגון בעלי פרי עסיסי, חלקי קליפה, שברי ענפים, מושכי חרקים או עטלפים, רעילים או אלרגנים וכד'. כ"כ יש להימנע מצמחייה בעלת שורשים שטוחים הגורמים נזק לאבני ריצוף הרחוב.

5.2. גדר בנויה בגובה של 1 מ' מעל גובה המדרכה. מעליה גדר מתכת קלה לא אטומה בגובה נוסף של 80 ס"מ. גדרות הפונות לשצ"פ ושטחי הגולף – חובת הקמת גדר, במידה והגדר הינה גדר קלה חובת חגורת בטון בגובה 60 ס"מ כבסיס הגדר.



5.3. גדרות הפונות למגרשי המגורים – גדר בגובה עד 1.80 מ'. תותר חריגה בגובה בתנאי לתיאום והסכמת בעלי המגרש הגובל.

5.4. חלקה הבנוי של הגדר יחופה בחומרי גמר עמידים משני צדדיו.

5.5. לא יותרו גדרות רשת או גדר מחומרים לא קשיחים, לא יותר כיסוי גדרות ומעקות בחומרים מתכלים כגון פלסטיק, אריגים, במבוק וכד'.

5.6. מגרש בו מתוכננת בריכת שחיה מחויב בהקמת גדרות בגבולות המגרש למניעת מעבר חופשי לאזור הבריכה. גדר בחזית הרחוב ניתן שתהיה בנסיגה לתוך המגרש. גובה גדר לפי תב"ע ו/או תקנות.

5.7. ההיתר יכלול פריסת הגדרות, כולל גבהי קרקע טבעיים ומתוכננים וחומרי גמר משני צידי הגדר.

5.8. שער כניסה להולכי רגל יעוצב כחלק אינטגרלי מגדרות המגרש, ימוקם וייפתח בתחומי המגרש בלבד.

5.9. שערים לכניסת מכוניות לתחומי המגרש בחזית הקדמית (גישה לחניה מקורה וכן משטח חניה חיצוני) יהיו שערים חשמליים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מגדרות המגרש. פתיחתם תהיה בכיוון המגרש בלבד.

5.10. שער הגישה לחצר פחי האשפה יעוצב כחלק אינטגרלי מגדרות המגרש. כנף השער תהיה מחומר אטום ללא רווחים.



8. חניה

- 8.1. מס' מקומות החניה לכל יח"ד יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובכל מקרה לא פחות מ-2 מקומות חניית רכב פרטי ליח"ד בבניה צמודת קרקע. החניות ימוקמו בתחומי המגרש עם כניסה ישירה מהרחוב.
- 8.2. חניות לא מקורות יותרו רק במשטחים מרוצפים בחלק הקדמי של המגרש (מרווח קדמי או צידי-קדמי). קירוי חניה חיצונית יותר רק במגרשים בהם תוכנית המתאר מתירה.
- 8.3. חניות מקורות במגרשים צמודי קרקע.
- 8.3.1. חניות מקורות ישולבו כחלק מהמבנה ויהיו רק בתחום קווי הבניין למעט מקרים בהם תוכנית המתאר המקומית מתירה זאת.
- 8.3.2. חניות מקורות מחוץ לקווי הבניין,
- 8.3.2.1. גובה הפנימי של חלל החניה המקורה לא יעלה על 2.4 מ', גובה חיצוני לא יעלה על 3 מ'.
- 8.3.2.2. לא יותר כל שימוש בגג החניה המקורה לרבות מערכות ומתקני עזר.
- 8.3.3. פתח הכניסה אל חניה מקורה יפנה אל הרחוב כך שרכב ייכנס לחניה ישירות ללא סיבוב. חניה מקורה המתוכננת עם פתח כניסה הפונה למרווח צידי תתוכנן בהתאם להוראות "הנחיות לתכנון חניה – פרק ד': תכנון חניונים", רמת שירות 2.
- 8.3.4. לא תותר גישה ישירה מחלל החניה המקורה לשרותי אורחים או כל חדר רטוב אחר.
- 8.3.5. ניתן בחניה המקורה להתקין צינור מים עבור שטיפת הרכב, למעט זה לא יותרו התקנים סניטריים מכל סוג שהוא בחלל החנייה המקורה, כולל הכנות לביוב.
- 8.3.6. הקירות הפנימיים של חלל החניה המקורה ייבנו מבלוקים, לא יותרו קירות גבס.
- 8.3.7. רצפת חניה מקורה תהיה קשיחה חל איסור ברצפת פרקט, שטיח או כל ריצוף רך.
- 8.3.8. שער החניה המקורה יהיה חשמלי (תריס גלילה חשמלי או מנגנון חשמלי אחר) לכל רוחבו ולא תותר שילוב דלת כניסה להולכי רגל בשער זה. לא תותר התקנה של ויטרינה או כל סגירה אחרת של השער.
- 8.3.9. חלונות בחלל החניה המקורה יהיו חלונות עליונים בלבד, צרים וארוכים.
- 8.3.10. חנייה מקורה במרתף (במידה ותוכנית המתאר מתירה), תתוכנן בהתאם להוראות "הנחיות לתכנון חניה – פרק ד': תכנון חניונים", רמת שירות 2, ותכלול רחבת תמרון בעומק של לפחות 3 מ' בתחתית רמפת הגישה.

9. חזיתות

- 9.1. גמר חזיתות המבנה יהיה מחומרים עמידים שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה ונקייה לאורך זמן. סוג וגוון חומרי הגמר יסומנו בשרטוטי החזיתות.
- 9.2. מרזבים ישולבו ככל האפשר בתוך קירות החזית. מרזבים ומזחלות גלויים יהיו מפח מגלוון וצבוע או נחושת. במגרשים לבנייה רוויה לא יותרו מרזבים גלויים.



9.3. מסתורי כביסה על חזית הבניין יתוכננו כחלק אינטגרלי מהחזיתות ולא יפנו כלפי הרחוב. בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים של מסתור הכביסה כולל הגדרת חומרי גמר. בבניה רוויה מסתורי הכביסה לא יבלטו ממישור החזית.

9.4. חזית חמישית – בהיתר בנייה תינתן התייחסות לחזית חמישית לנושא חומרי גמר ונראות הגג.

9.5. בשער הכניסה למגרש או בסמוך אליו יותקן שלט עם מספר הבית, כחלק לעיצוב השער והגדרות. בתים להם אין גדר קדמית מספר הבית יותקן בחזית הבניין.

9.6. הנחיות ייחודיות לבנייה רוויה,

9.6.1. לאחר סיום הבניה לא יותר להציב שלט קבלן, שם פרויקט או כל שלט אחר, גם לא כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

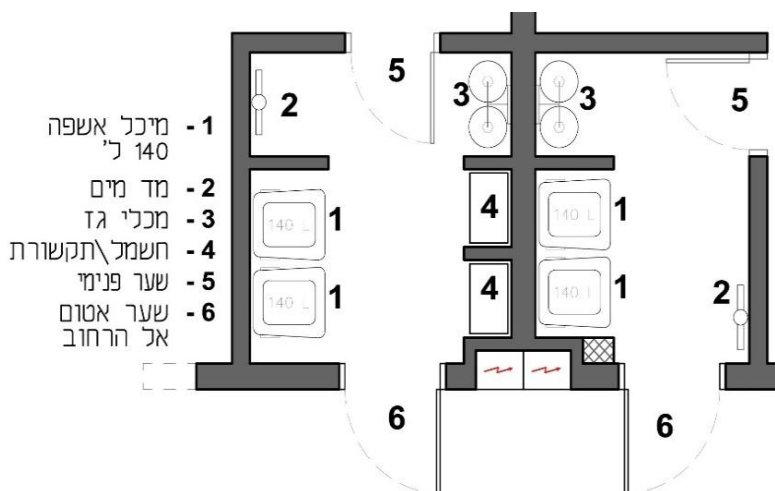
9.6.2. לא תותר הצבת מחסנים במרפסות.

9.6.3. לא תותר סגירת מרפסות.

9.6.4. החלפת רכיבים בבניין (כגון תריסים, מעקות, מצללות וכד') תותר בתנאי שהרכיב המחליף יהיה זהה ככל האפשר לרכיב המוחלף.

10. מתקני עזר, מערכות ותשתיות,

10.1. מיקום חיבורי התשתיות אל המגרש יוצבו בגבולות המגרש ויקבעו במסגרת תוכנית פיתוח למגרש, ימוקמו בגומחות בנויות וסגורות, עיצובם יהיה כחלק אינטגרלי מגידור המגרש בהתאם להנחיות גדרות ושערים במסמך זה. אין לשנות את מיקום כניסת התשתיות ומיקומן.



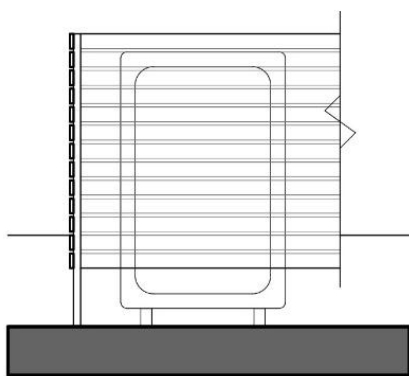
10.2. מכלי אצירת אשפה במגרשים צמודי סרקע ימוקמו בחצר ייעודית (מתחם אשפה ותשתיות) אשר תוקם כחלק מפיתוח המגרש במרווח הקדמי. שטח מתחם האשפה יתיר מקום ל-2 מכלי אשפה וכן תשתיות אחרות כגון מים, גז, תקשורת וכד', כדוגמת המוצע בתרשים משמאל.

10.3. מכלי אצירת אשפה ומחזור במגרשים לבנייה רוויה ימוקמו בתחום המגרש. סוג המיכל ואופי הפינוי יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח מאושרת.

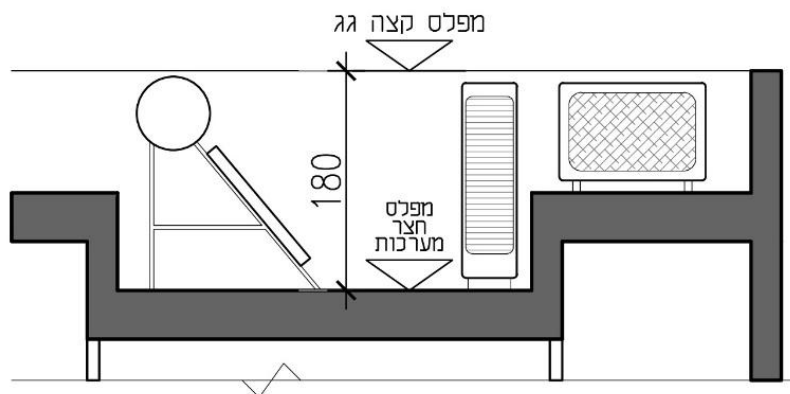
10.4. דוד שמש, קולטים ומזגנים:

10.4.1. דודי שמש, מדחסים וכד' - יותקנו על גג הבניין בלבד באזור מונמך היוצר חצר מערכות מוסתרת, ימוקמו רחוק ככל האפשר מחזיתות המבנה.

10.4.2. עבור מערכות אשר גובהן עולה על גובה שיא הגג יש להראות פתרון למסתור מערכות קל שיבנה מחומר עמיד וקשיח כגון רפפות אלומיניום, יקיף את המערכות משלושה כיוונים ויעוצב כחלק אינטגרלי מהמבנה. המסתור יהיה עם לא יותר מ- 20% חללים פתוחים, בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים של מסתור המערכות כולל הגדרת חומרי גמר.



מסתור מערכות קל



חצר מערכות מזנמכת

10.4.3. במקרה של גג רעפים משופע דוד שמש יותר רק בחלל גג הרעפים והקולטים יוצמדו לשיפוע הגג, לחילופין ניתן לתכנן מתחם מערכות המשולב בעיצוב הגג.

10.5. לא תותר התקנת מערכות מכל סוג שהוא לרבות צנרת גלויה על חזיתות המבנה, בין אם במסגרת הבקשה ובין אם לאחר סיום הבנייה. בתחום המגרש קווי מים, ביוב, חשמל, טלפון, תקשורת וכד' יהיו כולם תת קרקעיים.

10.6. בבנייה רוויה – פתחי אוורור ממרתפי חניה יופנו ככל הניתן לחזית צד או חזית אחורית ויורחקו ככל האפשר מחלונות של דירות סמוכות ומשבילי מעבר של הולכי רגל.

10.7. בבנייה רוויה – חיבור תשתיות אל יחידות הדיור (מים, ביוב, חשמל, צנרת מזגנים וכד') יבוצע דרך פירים ייעודיים בלבד.

10.8. מערכות לייצור חשמל על גגות מבנים:

10.8.1. בגגות שטוחים תותר התקנת קולטים פוטו-וולטאים אך רק במידה ויש פתרונות מסתור (קרניז/מעקה גג) בגובה מינימלי של 70 ס"מ מפני הגג. בכל מקרה שיא גובה הקולטים לא יעלה ויבלוט מעל גובה מסתורם.

10.8.1.1. מסתור הפנלים יבנה מחומרים עמידים ובגוון המשתלב עם המבנה המקורי.

10.8.1.2. מסתור הפנלים לא יבלוט מהיקף הגג.

10.8.2. בגגות משופעים הקולטים יוצמדו לשיפוע הגג ולא יחרגו משיאו או תחתיתו.

10.9. עמדות טעינה לרכב חשמלי:

10.9.1. בכל הכשרת חניה חדשה לשימוש פרטי, אם במסגרת היתר למבנה חדש או במבנה קיים, תיבנה בתחום המגרש תשתית "יבשה" (הכנת צנרת) לטעינת רכב חשמלי.



- 10.9.2. התקנת עמדת טעינה תתאפשר בתחום המגרש הפרטי, על ידי בעל הזכויות, והוא יישא באחריות המלאה לעמידה בכלל הדרישות והתקנים הקיימים לעניין זה.
- 10.9.3. עמדת הטעינה תמוקם בתחום המגרש הפרטי, באופן שעצם הימצאותה וואו השימוש בה לא מפריע לציבור. דהיינו, לא על חשבון שטח מדרכה \ שטח מעבר. לא תותר העברת כבל טעינה מתחום המגרש אל המרחב הציבורי.
- 10.9.4. לא יותר מעבר צנרת או תשתית בתעלות חיצוניות, אופקי או אנכי מכל סוג שהוא, בכל אחת מחזיתות או גג המבנה.
- 10.9.5. התקנת עמדת טעינה תבוצע ע"פ "הנחיות להתקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי" של מנהל החשמל, אשר יהיו בתוקף באותה עת.
- 10.9.6. התקנת העמדה תיעשה ע"י בעל רישיון / הסמכה שניתנה לו הסמכות לכך. לאחר ביצוע התקנת העמדה נדרש להמציא אישור חשמלאי מוסמך על תקינות ההתקנה והזנת החשמל באופן תיקני על פי "חוק החשמל".
- 10.9.7. במרחב 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.