



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 ההנחיה	סוג הבניה	אזור
02.01 – 02.15	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לבתי מגורים בשכונות 12,13 בקיסריה	כל הסוגים	כל הישוב
03.01 – 03.11	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לשכונת מגורים 376 בעתלית	מגורים	שכונת 376
04.01 – 04.10	13.06.16	אוגדן הנחיות תכנון לשכונת מגורים 384 בעתלית	מגורים	שכונת 384



פרק 2

הנחיות תכנון בתי מגורים בשכונות 12, 13 בקיסריה

פרקי משנה	עמ'
02.01 – כללי.....	03.....
02.02 – גבהים וקומות.....	03.....
02.03 – שטח עיקרי.....	04.....
02.04 – מרתף.....	04.....
02.05 – חניה.....	05.....
02.06 – שערים.....	05.....
02.07 – מחסן.....	05.....
02.08 – גמר חוץ.....	05.....
02.09 – גדרות.....	06.....
02.10 – גבהי פיתוח.....	07.....
02.11 – בריכות שחיה.....	08.....
02.12 – פתרון אשפה.....	08.....
02.13 – ביוב.....	09.....
02.14 – מערכות על הגג.....	09.....
02.15 – גידור בתקופת הבניה.....	09.....



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.



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

02.03 שטח עיקרי

נספח ג.02

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

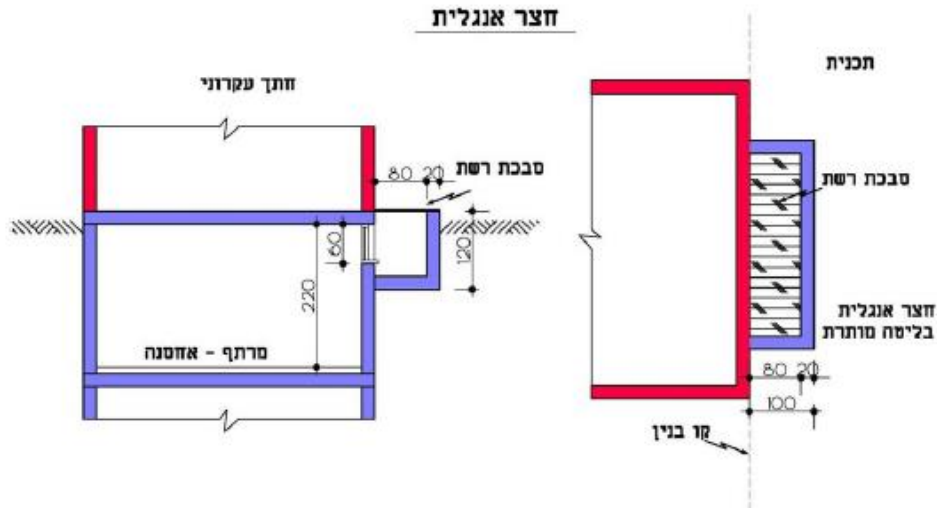
02.04 מרתף

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



תאריך עדכון : 20.03.16



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:



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

2. א. טיח בסוגי גמר שונים, גמר שכבת 'שליכט'.

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.



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

נספח 02.ה

גבהים בשכ' 12-13

02.10 גבהי פיתוח בשכונה 12, 13

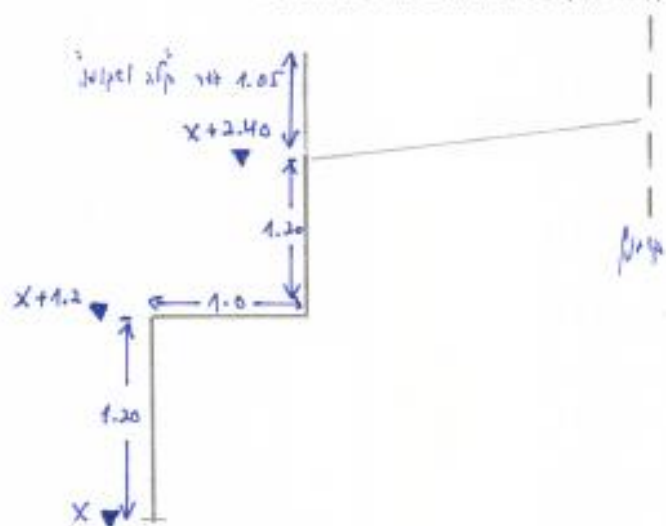
מדיניות החברה לפיתוח קיסריה בע"מ כפי שנקבעה בחלטות ועדה אדריכלית בתאריך 2.6.2003.
הגבהים בכל צידי המגרש יהיו בהתאם לגבהים המאושרים ע"י החברה לפיתוח קיסריה ויתחשבו
בגבהי המגורשים העובלים.
לפיכך, גובה הקירות התומכים לאורך כל המגרש (גם בצדדים) לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע
שהוכתבה ע"י החברה לפיתוח קיסריה. יחד עם זאת, תותר הגבהה של פני הקרקע עד ל-1.20 מ'
נוספים בנסיגה אופקית של 1 מ' מגבול המגרש (הגובה המקסימלי המצטבר של הקירות התומכים
לא יעלה על 2.40 מ' מפני הקרקע שהוכתבה ע"י החברה לפיתוח קיסריה).

במקום בו קיימים הפרשי גבהים כתוצאה מקירות תומכים, מעל קיר התומך תהיה גדר בטיחות
קלה (גדר רשת "שקופה") בגובה תקני של 1.05 מ' (תסומן גם בחתכים).

מהקיר התומך השני לא יותרו קירות תומכים נוספים עד לקו הבניין.

תרשים סכמטי לגבי קירות תומכים בגבולות המגרש

גובה X = גובה פני הקרקע כפי שנקבע ע"י החברה לפיתוח קיסריה בע"מ



1. גבהי הפיתוח עבור המגרש יהיו עפ"י תשריט שיצורף לתיק מידע להיתר.
2. לאורך גבולות החלקה/מגרש, גובה הקירות התומכים (הפרשי הקרקע) יהיה עד 1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת. תותר הגבהה נוספת של פני הקרקע עד ל-1.20 מ' נוספים בנסיגה אופקית של 1 מ' מגבול החלקה/המגרש (דירוג).
הגובה המקסימלי של הפרשי הקרקע בקירות התומך יהיה עד 2.40 סה"כ מפני הקרקע המתוכננת הגבוהה. (ראה פרט 02.ה)
3. מעל קיר תומך תבוצע גדר בטיחות קלה בלבד מסורגת "שקופה" בגובה תקני.
4. במידה ויתבצע דירוג כאמור בסעיף 2, לא תתאפשר הקמת קיר תומך נוסף מעבר לקוי הבנין.

תאריך עדכון: 20.03.16



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

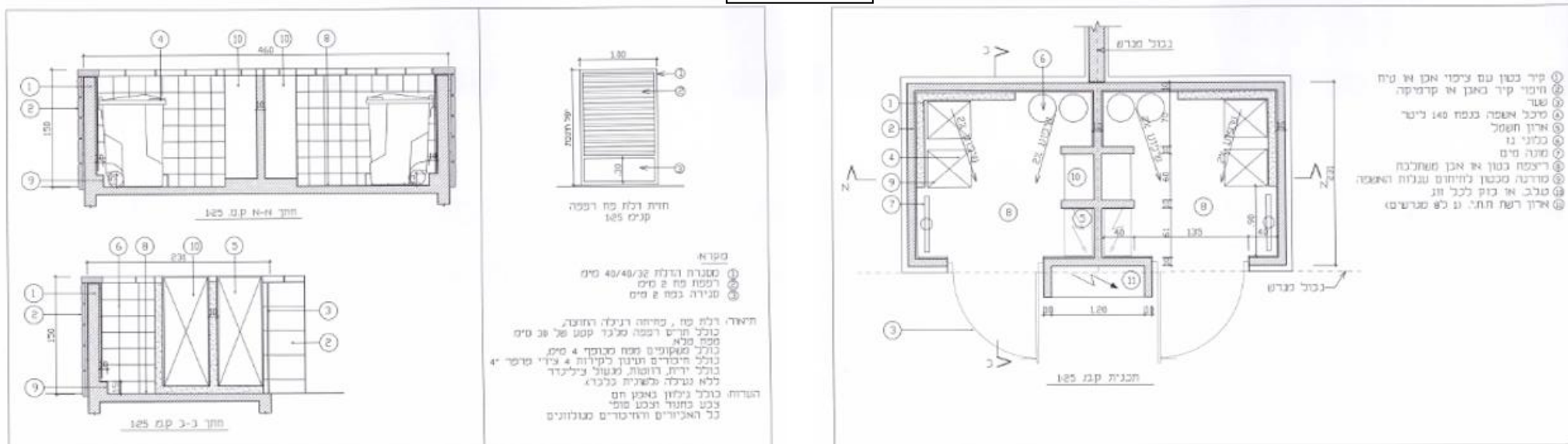
02.11 בריכות שחיה

1. במידה והמגרש גובל בשצ"פ, פתרון הניקוז יהיה בתחום המגרש או לכיוון השצ"פ באמצעות צינור 3/4 עם ברז בסופו. נוסח הפתרון ירשם בגוף התכנית.

02.12 פתרון אשפה

1. מתחם אשפה יכלול מקום לשני מכלי אשפה. יוקמו שערים אטומים למתחם האשפה כלפי הרחוב. (ראה נספח 1.02).

נספח 1.02





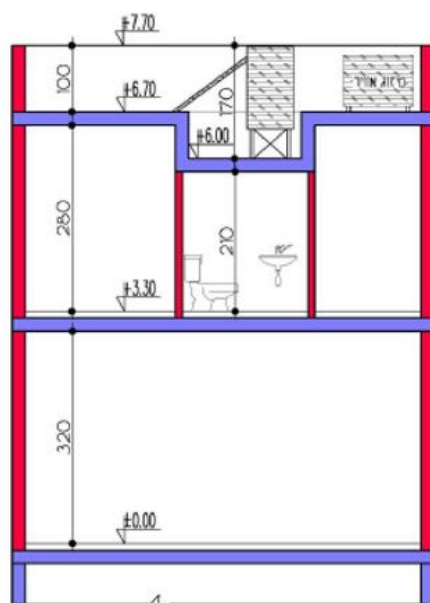
מועצה אזורית חוף הכרמל ❖ מחלקת הנדסה ❖ הועדה המקומית לתכנון ובניה קובץ הנחיות מרחביות לתכנון וביצוע מבנים ופיתוח במרחב התכנון של המועצה

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



בגל שטוח - סומן כי הנמוך את הגג באזור השירותים/מדרגות/חדר ארונות ומקום את מנוחת דוד השמש והקולטים כך שגובה המסתור יהיה לפחות 1.7 מ'. ניתן למקם את הדוד במצב של שיבה.

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 : 20.03.16