

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 460-0729327

קביעת זכויות והוראות למרתפים ביעוד מגורים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גדרה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה עדכון לתכנית זמ/800 אשר התייחסה למרתפים במרחב התכנון של גדרה במגרשים ביעוד מגורים, כמו גם מהווה שינוי להוראות בינוי להוראות שינוי של מרתפים בתכניות שאושרו לאחר זמ/800 במרחב התכנון גדרה. מאחר ולאחר אישור תכנית זמ/800 אושרו תכניות מפורטות נקודתיות אשר כל אחת התייחסה בצורה שונה להוראות בנושא מרתפים עולה הצורך להסדיר את נושא המרתפים במרחב התכנון של גדרה תוך יצירת אחידות וודאות תכנונית בתכנון מרתפים במגרשים ביעוד מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת זכויות והוראות למרתפים ביעוד מגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
460-0729327		
11,451.065 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גדרה
	קואורדינאטה X	178800
	קואורדינאטה Y	635900



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על כל מרחב התכנון של גדרה ומתייחסת למגרשים ביעוד מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - כל תחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גן יבנה, זמורה, שורקות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3131	4002	תכנית זו משנה רק את המפורט בה בתחום השיפוט של גדרה וכל יתר הוראותיה חמשיכו לחול	החלפה	זמ/ 800
19/02/2019	7815	8117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	453-0340554

**הערה לטבלה:**

תכנית זו קובעת, מוסיפה ומשנה הוראות בנושא מרתפים לכל ההוראות שנקבעו בתכניות המתאר והתכניות המפורטות המאושרות החלות בתחום מרחב התכנון גדרה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לאלו המאושרות, תגברנה הוראות תכנית זו. יתר הוראות התכניות התקפות ימשיכו לחול. התכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה. תכנית זו לא תחול בתחום בו חלות מגבלות של תכניות ארציות על שינוייהן, ככל שהמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אלרון		1	1: 15000	מחייב	תשריט מצב מוצע

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה	גדרה	אבינדב ירוחם	1	08-8595420		vaada@gedera.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גדרה	גדרה	אבינדב ירוחם	1	08-8595420		vaada@gedera.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אלרון	4629206		כפר אוריה	(1)	252	08-8595419		osnat.elron@gedera.muni.il

(1) כתובת : רחוב הכחל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרה וקביעת הוראות אחידות בנושא מרתפים במגרשי ביעוד מגורים בגדרה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות עבור מרתפים תת קרקעיים קומת קרקע, לפי סעיף 62 א (א) 15 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת הוראות בניה למרתפים, לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

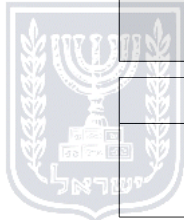


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,451,065.68	100
סה"כ	11,451,065.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בקרקע יהיו בהתאם לתכנית המאושרת במקרקעין טרם אישור תכנית ז.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****מרתפים**

הוראות למרתפים בבניה צמודת קרקע:

1. ניתן לבנות מרתף בשטח שלא יחרוג מקונטור קומת הקרקע ולא יחרוג מהתכנית המותרת ע"פ התכנית החלה במגרש. הקלה בגין תכנית קומת קרקע באם אושרה, לא תחול על תכנית המרתף.
2. שטח המרתף יקבע כשטח שירות למעט הקבוע כשטח עיקרי בתכניות מתאר או תכניות מפורטות תקפות טרם אישור תכנית זו.
3. יותרו השימושים המותרים במרתף מתוקף תכנית התקפה במקרקעין ובלבד שהשטחים שנוספו מכורח תכנית זו, עבור המרתף, ישמשו רק כשטחי שירות.
4. ניתן יהיה להתקין במרתף שירותים, אסלה וכיור בחדר שלא יעלה על 3 מ"ר.
5. ניתן יהיה להתקין כיור חיצוני (מחוץ לחדר השירותים) בתנאי שקיים במרתף שטח עיקרי מתוקף שימושים מותרים על פי תכניות תקפות, טרם אישור תכנית זו.
6. גובה מרתף: במידה ומבוקש שטח לשימושי שירות במרתף - הגובה לא יעלה על 2.40 מטר. במידה ומבוקש שטח לשימוש עיקרי במרתף, גובה מינימלי יהיה 2.50 מטרים. כל האמור, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ-1.2 מטר ובכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל.
7. לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע (מהמרתף) לעל קרקע.
8. מחויב חיבור של המרתף לבית במדרגות פנימיות.
9. מדרגות חיצוניות למרתף יתוכננו כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית של המבנה.
10. ניתן יהיה לתכנן חלונות עבור מרתף ללא מגבלות גודל.
11. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף במסגרת קווי הבניין הצדיים או האחורי, זאת בתנאי שהחצר לא תהווה הפרעה לחניה או הפרעה לגישה למבנה. על חצר אנגלית מחוץ לקוי בניין לעמוד בתקנות חוק התכנון והבניה עבור חצר אנגלית ובתנאי שיעמוד בהגדרת "מרתף" על פי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.
12. לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.

הוראות למרתפים בבניה רוויה:

1. שטח המרתף התת קרקעי, לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע (למעט חניה מקורה) ולא יחרוג מהתכנית המותרת ע"פ התכנית החלה במגרש. הקלה בגין תכנית קומת קרקע באם אושרה, לא תחול על תכנית המרתף.
2. מספר קומות מרתף יקבעו על פי הצורך התכנוני ובהתאמה לתקנים לעת הגשת הבקשה להיתר.
3. שטחי הבניה יהיו בנוסף לזכויות המאושרות בתכניות תקפות ובלבד שלא תהיה חריגה מהיקף הזכויות שנקבע בסעיף 62 א (א) 15 לחוק התכנון והבניה..
4. קוי הבניין הצדיים והאחורי יותרו כקו בניין 0 תת קרקעי עבור חניות במרתף ובתנאי לעמידה בשטחי חלחול מי נגר על פי תמ"א 34 ב 3 או לפי התכנית התקפה במקרקעין נשוא הבקשה. חובה לשמור על קו בניין קדמי בהתאמה לתכנית התקפה במקרקעין גם כקו בניין לתת קרקע.
5. שטחים מותרים:



<b>6.1</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>א. מחסן פרטי לכל יחיד בגודל שלא יעלה על של 10 מ"ר.</p> <p>ב. מחסן משותף לכלל היחידות בבניין שלא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ג. חדרי אופניים על פי חישוב של 2 מ"ר ליחיד.</p> <p>ד. שטחי חנייה ומתקנים טכניים כמוגדר על פי תקנים לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>ה. מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים משותפים על פי השטח המינימיל הנדרש על פי התקנים לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6. ניתן יהיה ליצור חיבור בין דירות בקומת הקרקע למרתף (עבור אחסנה, ממ"ד וכו') ובלבד שהגישה אליו תהיה במדרגות פנימיות מהדירה עצמה, ובלבד ששטח קונטור המרתף המוצמד לא יחרוג מקונטור הדירה אליה הוא שייך.</p> <p>7. לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011.</p> <p>8. במבנים בהם קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר יותרו שטחי אחסנה לשימוש המסחר בשטח שלא יעלה על 40% מסה"כ שטח המרתף.</p> <p>9. אוורור המרתף יעשה על פי עקרונות בניה ירוקה תוך מתן דגש על פליטה לאזור שאינו פונה לשטח ציבורי.</p> <p>10. במרתפים בהם אושר שימוש עיקרי, המתאפשר מתוקף תכנית מאושרת, גובה המרתף לא יפחת מ- 2.5 מטרים.</p>

<b>6.2</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	שינוי מתכנית זו לרבות ניווד שטחים מתת הקרקע לעל קרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

--