

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0729327

קביעת זכויות והוראות למרתפים ביעוד מגורים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/05/2021

לאשר את התוכנית

28/06/2021
ליה בינץ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/07/2020

להפקיד את התכנית

03/02/2021
ליה בינץ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נושאית שמטרתה להסדיר זכויות לבניית מרתפים במגרשים ביעוד מגורים, הן לבניית צמודת קרקע בכל שטח השיפוט של גדרה והן לבניה רוויה בתכניות המפורטות.

התכנית מהווה עדכון לתכנית זמ/800 אשר התייחסה למרתפים במרחב התכנון של גדרה במגרשים ביעוד מגורים בבנייה צמודת קרקע, כמו גם מהווה שינוי להוראות בינוי 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.

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרה לשימור בתכנית המתאר של גדרה (453-0340554).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גדרה

178800 קואורדינאטה X

635900 קואורדינאטה Y

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 18



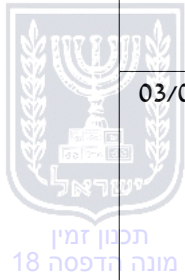
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 ימשיכו לחול	החלפה	זמ/ 800
24/09/1980	74	2660	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 38 /19 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 38 /19
01/04/1982		2799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 521 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 521
03/05/1988		3555	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 2 /521 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 2 /521
22/07/2003	3532	5208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 4 /523 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 4 /523
08/02/2000	2505	4850	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 5 /523 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 5 /523
31/10/2005	125	5449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 1 /5 /523 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 1 /5 /523
06/10/1983		2965	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 531 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 531



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 544	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 544 ממשיכות לחול.	3441		30/03/1987
זמ/ במ/ 1 /561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 1 /561 ממשיכות לחול.	4207	2937	13/04/1994
זמ/ מק/ 4 /561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 4 /561 ממשיכות לחול.	4790		01/08/1999
זמ/ מק/ 6 /561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 6 /561 ממשיכות לחול.	4826		23/11/1999
זמ/ מק/ 1 /6 /561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 1 /6 /561 ממשיכות לחול.	5724	114	09/10/2007
זמ/ 564	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 564 ממשיכות לחול.	4085	1744	15/02/1993
זמ/ מק/ 3 /564	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 3 /564 ממשיכות לחול.	5455	315	13/11/2005
זמ/ במ/ 572	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 572 ממשיכות לחול.	4445	60	26/09/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ מק/ 572 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 572 / 3 ממשיכות לחול.	5406	3072	19/06/2005
זמ/ מק/ 572 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 572 / 4 ממשיכות לחול.	5592	400	30/10/2006
זמ/ מק/ 572 / 4 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 572 / 4 / 1 ממשיכות לחול.	5908	2078	29/01/2009
זמ/ במ/ 586	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 586 ממשיכות לחול.	4412	3416	28/05/1996
זמ/ 19 / 25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית זמ/ 19 / 25 ממשיכות לחול.	2263	81	21/10/1976
מח/ 141	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בנושא מרתפים. כל יתר הוראות תכנית מח/ 141 ממשיכות לחול.	5538	3577	08/06/2006
453-0340554	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 453-0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815	19/02/2019

הערה לטבלה:

בנוסף לתכניות המפורטות לעיל. תכנית זו קובעת, מוסיפה ומשנה את כל ההוראות בנושא מרתפים לכל ההוראות שנקבעו עבור בתי צמודי קרקע ביעוד מגורים 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.

התכנית כפופה לכל תכניות המתאר הארציות והמחוזיות החלות בתחומה.

הערה לטבלה:

תכנית זו לא תחול בתחום בו חלות מגבלות של תכניות ארציות על שינוייהן, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תכנית נושאת להסדרה וקביעת הוראות בנושא מרתפים ביעוד מגורים בגדרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים עבור מרתפים תת קרקעיים.

2. קביעת הוראות בינוי ושימושים למרתפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים בשטח המרתף יהיו לפי התכניות החלות במקרקעין טרם אישור תכנית זו. במגורים צמודי קרקע, ניתן להתיר במרתף בנוסף, שימוש למשרד השייך לבעלי המקרקעין, כל עוד המשרד אינו מושך קהל ולא יהווה הפרעה לציבור. שימושים במרתפים בבניה רוויה יהיו עבור מרתפי חניה, מתקנים הנדסיים ומחסנים בלבד, אלא אם אושר אחרת בתכנית התקפה במקרקעין, טרם אישור תכנית זו.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי			
	(4)	(4)	(4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	(3)	(2)	(1)		זכויות למרתפים בצמודי קרקע	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	(4)	(4)	(4)	3 (7)	(6)	(5)	(5)		זכויות למרתפים בבניה רוויה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מגבלת השטחים האמורים בטבלה ובהוראות לא תפגע בהיתרי בנייה קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי יקבע ביחס לשטח המרתף המבוקש בניקוי שטחי השרות וביחס לשימוש שיקבע..
- (2) שטחי השירות הכוללים לבתי מגורים צמודי קרקע, לא יעלו על 65 מ"ר - על ותת קרקע..
- (3) שטח המרתף המקסימלי לא יחרוג מתכסית קומת הקרקע כפי שנקבעה בתכנית החלה במקרקעין..
- (4) על פי תכנית מאושרת במקרקעין.
- (5) זכויות הבניה לתת קרקע בבניה רוויה יתאפשרו בהתאם לאמור בסעיף 6.1.
- (6) בהתאמה ל-15% שטחי חלחול לפחות. במגרשים של 800 מ"ר ומטה ניתן לאשר תכסית של עד 90% תוך מתן פתרונות לחלחול מי נגר..
- (7) על פי צורך ותקן לעת הוצאת היתר בניה עד מקס/ 3 קומות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

מרתפים

הוראות למרתפים בבניה צמודת קרקע:

1. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו. כל זאת תוך הותרת שטחים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש או ע"י התקנת אמצעים חדירים למים.
2. ניתן יהיה להתקין במרתף, שירותים, אסלה וכיור בחדר שלא יעלה על 3 מ"ר.
3. ניתן יהיה להתקין כיור חיצוני (מחוץ לחדר השירותים) בתנאי שקיים במרתף שטח עיקרי מתוקף שימושים מותרים על פי תכניות תקפות, טרם אישור תכנית זו.
4. גובה מינימלי לשטח העיקרי במרתף לא יפחת מ-2.50 מטרים. כל האמור, בתנאי שגובה תקרת המרתף לא יבלוט מפני פיתוח הקרקע ביותר מ-1.2 מטרים.
5. לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע.
6. תחול חובת חיבור המרתף לקומת הקרקע במדרגות פנימיות.
7. מדרגות חיצוניות למרתף יותרו כחלק ממבנה הבית ולא לאורך החזית הקדמית.
8. ניתן יהיה לתכנן חלונות עבור מרתף ללא מגבלות גודל.
9. 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.
10. 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 שמעליו, כל זאת תוך הותרת שטחים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש חדירים למים או התקנת אמצעים מכניים שיאפשרו חלחול בהתאמה. במגרשים ששטחם קטן מ-800 מ"ר תותר תכסית של 90% על מנת לעמוד בתקני חניה ולהמנע מירידה לקומת מרתף נוספת.
2. מספר קומות עבור מרתף חניה יקבעו על פי הצורך התכנוני ובהתאמה לתקני החניה לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יעלה על 3 קומות.
3. קוי הבניין הצדיים והאחורי יותרו כקו בניין 0 תת קרקעי עבור חניות במרתף ובתנאי להותרת שטחים חדירים למים כאמור בסעיף 1. חובה לשמור על קו בניין קדמי בהתאמה לתכנית התקפה במקרקעין גם כקו בניין לתת קרקע.
4. שטחים מותרים:
 - א. מחסן פרטי לכל יחיד בגודל שלא יעלה על של 10 מ"ר.
 - ב. מחסן משותף לכלל היחידות בבניין שלא יעלה על 30 מ"ר.
 - ג. חדרי אופניים על פי חישוב של 2 מ"ר ליחיד.
 - ד. שטחי חנייה ומתקנים טכניים כמוגדר על פי תקנים לעת הגשת היתר הבניה.
 - ה. מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים משותפים על פי השטח הנדרש על פי התקנים לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
5. לא תותר הוספת יחידות דיור במרתף ועל כך תירשם הערה בספרי המקרקעין על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
6. במבנים בהם קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר יותרו שטחי אחסנה לשימוש המסחר בשטח



6.1	מרתפים
<p>שלא יעלה על 40% מסה"כ שטח המרתף. 7. אוורור המרתף יעשה על פי עקרונות בניה ירוקה תוך מתן דגש על פליטה לאזור שאינו פונה לשטח ציבורי. 8. במרתפים בהם אושר שימוש עיקרי, המתאפשר מתוקף תכנית מאושרת, גובה המרתף לא יפחת מ- 2.5 מטרים. 9. לא ניתן יהיה לנייד שטחי תת קרקע לעל קרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.2	שימור
<p>התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור בנספח השימור של תכנית המתאר 453-0340554. כמו כן, התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור בתכניות מפורטות.</p>	

6.3	ניהול מי נגר
<p>בתחום המגרשים יוותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח המגרש, או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע. במגרשים לבניה רוייה ששטחם קטן מ- 800 מ"ר יתאפשר מרתף בתכסית של עד 90% משטח המגרש, בכפוף להתקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע. תנאי להגשת היתר במקרים אלו הינו נספח הדרולוגי תוך פרוט מאזן מי נגר ופתרון ההחדרה המוצע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.4	סטיה ניכרת
<p>לא יתאפשר ניוד שטחים מתת הקרקע לעל קרקע. ניוד מתת לעל קרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 18