

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0858829

קביעת הוראות לצמודי קרקע - בניה במרתפים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2023

לאשר את התוכנית

07/05/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 בנייה בקומות מרתף באזורי מגורים בבנייה צמודת קרקע ושתחליף את תכניות זמ/800 ו-זמ/1/800 החלים בתחום הוועדה המקומית זמורה. זמ/800 אושרה בשנת 1992 עבור גדרה, גן יבנה, קריית עקרון ובני עי"ש. תכנית זמ/1/800 עבור מזכרת בתיה, אושרה בשנת 2005. מטרתן של התכניות הייתה לאפשר בניית קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע בבנייה צמודות קרקע בתנאים שנקבעו בהוראות התכניות.

לאורך השנים התחזק הצורך והחיוניות של בנייה בתת הקרקע מכמה סיבות. ראשית מדובר על קומה מוגנת יותר מפני השמש, רוחות וגשם. בנוסף קומה תת קרקעית מהווה ניצול מירבי של משאב הקרקע ומאפשרת התגוננות מטילים ורסיסים והצורך בשיכון בן משפחה או עובד זר מסייע. כיום התעורר גם הצורך לבצע הפרדה בין המתגוררים בבית בעת מחלה.

הוצאו היתרי בנייה בכלל הישובים במרחב התכנון של זמורה בהתאם להוראותיהן של התכניות המאושרות, לא מעט מהן כללו הקלות רבות כמעט מכל סעיף הנקוב בהוראות תכניות אלו. בגלל ריבוי הבקשות הכוללות בהן הקלות מסעיפים שונים בתכניות זמ/800 וזמ/1/800 נעשתה בדיקה תכנונית לגבי הרלוונטיות התכנונית של הוראותיהן ונשקלת כעת האפשרות לתקן כך שתואמנה לצרכים האמיתיים של אוכלוסיית הישובים של היום. בהמשך לבדיקה זו הוכנה מדיניות לאישור הקלות שאושרה בוועדה המקומית ביום 19/11/2019. תכנית זו מיישמת את המדיניות ובאה במקומה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קביעת הוראות לצמודי קרקע - בניה במרתפים

מספר התכנית 453-0858829

1.2 שטח התכנית 9,520 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185366
קואורדינאטה Y	638693

1.5.2 תיאור מקום

כל הגושים והחלקות הרלוונטיים בתחומי המועצות המקומיות בני עיי"ש, מזכרת בתיה וקרית עקרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני עיי"ש - כל תחום הרשות:

מזכרת בתיה - כל תחום הרשות:

קרית עקרון - כל תחום הרשות:

נפה רחובות

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

באר טוביה, גזר, שורקות



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2007		2834	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/250/2 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/250/2
30/03/2000		3074	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/263/2 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/263/2
14/05/1992		3131	4002		החלפה	זמ/800
15/03/2005		2020	5379		החלפה	זמ/800/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קרמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קרמה		1	1:25000	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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, זמורה ועדה מקומית לתכנון ובנייה		ועדה מקומית לתכנון ובנייה זמורה	קרית עקרון	ביל"ו סנטר		08-6223200		hadar@zmo ra.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, זמורה ועדה מקומית לתכנון ובנייה		ועדה מקומית לתכנון ובנייה זמורה	קרית עקרון	ביל"ו סנטר		08-6223200		hadar@zmora.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קרמה		מהנדסת ו. מקומית זמורה	קרית עקרון	ביל"ו סנטר		050-6995010		mehandes@z mora.org.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
צמודי קרקע	התכנית תחול על יחידת דיור צמוד קרקע בלבד, דהיינו בנייה למגורים של עד 2 קומות וגג רעפים או חדר על הגג.

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.

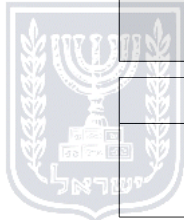
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית נושאת לקביעת הוראות ושימושים בקומות מרתף במבני מגורים צמודי קרקע בתחום בני עיי"ש, מזכרת בתיה וקרית עקרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים לקומת מרתף במבני מגורים צמודי קרקע
- קביעת הוראות בינוי לרבות בנושא גישה למרתף והגנה מפני פיצולי יחידות דיור שלא כדין



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעדים שונים שתכנית זו אינה משנה	10,571,975.81	100
סה"כ	10,571,975.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,571,975.81	100
סה"כ	10,571,975.81	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>כל קומת המרתף בקונטור קומת הקרקע תוכל לשמש כשטח עיקרי לשימוש בעלי הדירה בלבד, לרבות מגורים, חדר כושר, חדר פנאי, חדר עבודה, חדר ארונות, משרד ביתי, חדר שירותים וכיוצא באלה.</p> <p>ניתן יהיה לעשות במרתף שימוש למשרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה או בבית של המרתף, ללא קבלת קהל.</p> <p>כמו כן ניתן להקים ממ"ד בקומת המרתף.</p>
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	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3)	(2)	(1)		זכויות למרתפים בצמודי קרקע	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

אין בהוראות תכנית זו בכדי לפגוע בהיתרי בנייה קיימים

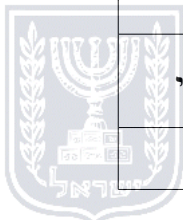
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי יקבע ביחס לשטח המרתף המבוקש בניקוי שטחי השרות וביחס לשימוש שייקבע.

(2) שטח השרות במרתף יהיה עבור ממ"ד בלבד. שאר השטח יחושב במניין השטחים העיקריים המאושרים לפי תכנית זו

(3) שטח המרתף המקסימלי לא יחרוג מתכסית קומת הקרקע כפי שזו תאושר בהחלטת הועדה המקומית/רשות רישוי בהיתר הבנייה.

(4) ע"פ התכנית המאושרת במקרקעין הקובעת את קווי הבניין מעל הקרקע בכפוף לאמור בסעיף (3) לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

הוראות בינוי למרתפים בבניה צמודת קרקע:

1. גובה קומת מרתף:

א. בבניה חדשה גובה המרתף כולו לא יפחת מ-2.50 מטר.

ב. בבניה קיימת בהיתר בה גובה המרתף פחות מ-2.50 מטר, (אך לא פחות מ-2.20 מטר), יותר השימושים העיקריים בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1 וזאת בכפוף להתאמת הבינוי לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

ג. שטח המרתף לא יעלה על 1 מטר מפני הקרקע המתוכננים ברוב החזיתות.

2. חצרות אנגליות:

תותר בניית חצרות אנגליות על חצי מפאות המרתף וניתן לתכנן גם מחוץ לקווי הבניין עד גובה רצפת המרתף. רוחב חצר אנגלית מחוץ לקווי הבנייה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשל-1970 (החלק הדרגתי בבנייה במרווחים). ניתן לאשר חצרות אנגליות בתנאי שיעמדו בהגדרת "מרתף" על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2002.

3. חלונות בקומת מרתף:

א. גובה החלונות במרתף יהיו עד 1 מטר פרט לחלון ליד חצר אנגלית מונמכת עד לרצפה, שם יותר חלון עד רצפת המרתף.

ב. אין מגבלה לכמות החלונות בקומת המרתף.

4. מדרגות חיצוניות לקומת המרתף:

א. תותר כניסה חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גם כניסה מתוך המבנה עצמו למרתף.

ב. ניתן לתכנן כניסה חיצונית לקומת המרתף רק בקומות מרתף בגודל של 80 מ"ר ומעלה.

ג. תרשם הערה בספרי המקרקעין לגבי היותו קומת המרתף כחלק בלתי נפרד מהדירה מעל ושלא ניתן יהיה לפצל את המרתף ליחידת דיור נפרדת.

ד. מדרגות הירידה אל המרתף לא יפגעו בעצים בוגרים, לא יתוכננו בחזית המגרש או הבניין ורוחבן לא יעלה על 0.9 מטר.

5. כללי:

א. לא ניתן יהיה לנייד שטח מהמרתף לקומות עליונות.

ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו. כל זאת תוך הותרת השטחים בהיקף ובתכנית המאושרת.

ג. תחול חובת חיבור בין קומת המרתף לקומות מעל במדרגות פנימיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>ד. לא תותר הקמת מטבחון בשטח המרתף. ה. באחריות המבקש ועורך הבקשה להיתר להציג פתרון ע"י מהנדס אינסטלציה לפתרון הניקוז והביוב לשימושים המוצעים בתת הקרקע. נספח אינסטלציה חתום ע"י מהנדס מוסמך בתחום זה יהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי להקמת מרתף במקרקעין המפורטים להלן, תהיה בתיאום עם החברה הממשלתית - תשתיות אנרגיה בע"מ ותנאי להגשת בקשה להיתר ע"פ תכנית זו יהיה תיאום עם חברת תשתיות אנרגיה בע"מ.</p> <p>גוש 3796, חלקה 192 גוש 5101, חלקות 132, 127 ו-124 גוש 5162, חלקות 34, 41, 35, 12, 40 גוש 5103, חלקות 91, 92, 80 גוש 5100, חלקה 83 גוש 3800, חלקות 111, 116, 115, 113 גוש 3814, חלקות 94, 83, 61, 69</p>	
<p>6.3 שימור</p>	<p>6.3</p>
<p>התכנית לא תחול על מבנים לשימור</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום המגרשים יוותרו שטחים לחדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש, או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע.</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. ניווד שטח מקומת המרתף לקומות מעל יהווה סטייה ניכרת 2. הגדלת חצרות אנגליות מעבר למותר מעבר לקו בניין, 1.5 מטר, תהווה סטייה ניכרת 3. חריגה מהשימושים הקבועים בסעיף 4.1.1</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p></p>	

