

התקנת 5
22.6.94

מרחב תכנון מקומי גבעתיים תוכנית מיתאר מקומית גב/406 - מרתפים

1. שם התוכנית: תוכנית מיתאר מקומית מס' גב/406 - מרתפים.
2. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על מרחב התכנון המקומי של גבעתיים באזורים המפורטים בתוכנית אך למעט שטחים אשר חלה או תחול עליהם תוכנית בנין עיר הכוללת הוראות מפורטות לגבי מרתפים הן תוכנית שהיא בתוקף בעת פרסום תוכנית זו למתן תוקף והן תוכנית שתיכנס לתוקף לאחר המועד האמור.
אין בתוכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין, עד מועד פרסום תוכנית זו למתן תוקף.
3. תשריט: תכנית זו אינה מלווה בתשריט.
4. יוזם ומגיש התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.
5. מטרת התוכנית: לקבוע תנאים והוראות בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם, ולבטל הוראות בענין מרתפים בתוכניות קודמות גב/53 ו-גב/258א'.
6. הגדרות: בתוכנית זו:-
 - "בית דירות" - בית מגורים שיש בו יותר משתי דירות.
 - "בית מגורים בודד" - כל בית מגורים שיש בו עד שתי דירות.
 - "מגרש מדרוני" - מגרש ששיפועי הקרקע בו עולים על 10%.
 - "מהנדס העיר" - מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

א) "מפלס או מפלסי פני הקרקע" - מפלס הקרקע או פני הרחוב הסמוך לבנין והנמדד במרכז קו אורך הקיר החיצוני של הבנין;

ב) במגרש מדרוני - משטח/ים אופקי/ים כפי שיקבע/ו ע"י מהנדס העיר, בהתחשב בגובה פני הקרקע הטבעיים, בגובה רחובות סמוכים ובתנאי הסביבה הקרובה.

"מתקני בטחון ובטיחות" - כהגדרתם בתקנות הישוב שטחים.

"מתקנים הנדסיים" - לרבות חדר הסקה, חדר גנרטור, חדר חשמל, מיזוג אויר, מאגר מים, חדר משאבות, מפוח, חדר טרנספורמטור, פירים לצנרת וכיו"ב.

"מתקנים תברואתיים" - לרבות מתקן לאצירת אשפה, מתקן אינסטלציה, מתקן לטיהור מים וכיו"ב.

"קומת מרתף" - חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תיקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס/י פני הקרקע, ובכל מקרה תחתית תיקרתו/חלק מתחתית תיקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.5 מ' ממפלס פני הקרקע/ממפלס פני הקרקע שנקבע באותו חלק מהמגרש.

"קומת/ות מרתף תחתונה/ות" - כל קומה בבנין הנמצאת מתחת לקומת המרתף.

"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

7. תנאים להקמת מרתף:

7.1 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות בבנין בהתאם לתנאים ולהוראות תוכנית זו, וזאת כשטחי שירות על פי תקנות חישוב שטחים וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית באזור מגורים כמפורט בטבלה שבסעיף 10 להלן.

אישרה הוועדה המקומית קומת מרתף לא תאשר חניה אלא בתוך קומת המרתף. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניית יתרת חניה מחוץ לקומת המרתף, על פי המלצת מהנדס העיר ובאשור הוועדה המקומית.

7.2 קומת מרתף

בכל אחד מהאזורים המפורטים בטבלה שבסעיף 10 להלן, ניתן לבנות, באשור הוועדה המקומית ובכפוף להוראות ותנאי תוכנית זו, קומת מרתף.

7.3 קומת מרתף תחתונה

7.3.1 בבית מגורים בודד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה.

7.3.2 בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הוועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכיו"ב.

אישרה הוועדה המקומית הקמת קומת מרתף תחתונה, היא תשמש לצרכי חניה בלבד של דיירי הבית ובלבד שהיא תירשם כחלק מהרכוש המשותף בבית, למעט אותם שטחי חנייה שהוצמדו, כל אחד, לדירות בבנין.

בכל מקרה לא תותר הקמה של יותר מקומת מרתף תחתונה אחת.

7.3.3 באזור חזית מסחרית, אזור מסחרי, אזור תעשייה, אזור בתי מלאכה, אזור מגרשים מיוחדים ובאזור בניינים ציבוריים, ניתן לבנות, באשור הוועדה המקומית ובכפוף להוראות ותנאי תוכנית זו, קומת מרתף תחתונה אחת.

בניית קומת/ות מרתף תחתונה/ות נוספת/ות תעשה אך ורק באישור הוועדה המקומית שתשמש/נה להשלמת צרכי החנייה בבנין בלבד.

8. גודל קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה ויחסם לקוי הבנין:

- 8.1 קוי הבנין של קומת המרתף וקומת/ות מרתף תחתונה/ות יהיו זהים לקוי הבניה החלים על הבנין, בין על פי תוכנית ובין על פי הקלה שניתנה.
- 8.2 הוועדה המקומית רשאית לאשר בנית מרתפים מעבר לקוי הבניה הנ"ל, עד לגבולות המגרש, על דרך של הליך אישור "הקלה".
- לא תותר בנית מרתף עד גבול המגרש, אם יש צורך בהעברת צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.
- 8.3 תותר דרך גישה למרתפים מחוץ לקוי הבניה החלים על הבנין, בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.
- 8.4 במקרה שתאושר בנית מרתף מחוץ לקוי הבניה לא יחרוג גובה תקרתו מעל מפלס פני הקרקע ברצועה שמחוץ לקוי הבניה.
- 8.5 בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים או נמצאים בקירבת המגרש עליו מוקם הבנין, עקב חריגה מקוי הבנין כאמור בסעיף 8.2 ו-8.3 לעיל.

9. גובה

- 9.1 גובה קומת המרתף וגובה קומת/ות מרתף תחתונה/ות, הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה, לא יעלה על 2.20 מ'.
- גובה זה ניתן להגדלה עד 2.50 מ', אם הדבר נחוץ לצורך התקנת מתקני גילוי עשן והתזת מים, לצורך איוורור גזים או כל צורך חיוני - בטיחותי אחר, שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות לכך ו/או יועצים מקצועיים אחרים, ובאישור מהנדס העיר.
- 9.2 בבנינים באזור חזית מסחרית, אזור מסחרי, אזור תעשייה, אזור בתי מלאכה, אזור מגרשים מיוחדים ובאזור בנינים ציבוריים, שאינם כוללים מגורים, ניתן יהיה להגדיל את הגובה הקבוע בסעיף 9.1 לעיל, בהתאם לקביעת הוועדה המקומית באותם החלקים שהגובה דרוש לכך ובהתחשב בשימושים שיעשו בבנינים.

10. טבלת שימושים למרתפים

10.1 באזורים המפורטים בטבלה זו, ניתן יהיה לעשות שימוש במרתפים כמפורט להלן והכל בכפוף להוראות סעיפים 7 - 9 לעיל:

הערות ותנאים	שימושים מותרים	יעוד
<p>(1) לא יורשו מגורים או שמוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.</p> <p>(2) תנאי לפעילות פנאי של דיירי הבית הוא הגשת תכנית פיתוח של המרתף</p> <p>(3) תנאי לשימוש של מחסנים, הוא הצמדת כל מחסן לדירה בבנין, ורישום ההצמדה בלשכת רשום המקרקעין</p>	<p>קומת מרתף: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד' פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.</p> <p>כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מלוי תקני החניה.</p> <p>קומת מרתף תחתונה (אם תאושר): לצרכי חניה בלבד.</p>	<p>אזור מגורים א. בית דירות</p>
<p>(1) לא יורשו מגורים או שמוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.</p> <p>(2) בכל מקרה לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה</p>	<p>חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד' אחסנה, משחקים לילדים, ספורט ופעילות פנאי.</p>	<p>ב. בית מגורים ב. בודד</p>
<p>(1) לא יורשו מגורים או שמוש עיקרי אחר במרתף</p> <p>(2) תנאי לשימוש של מחסנים הוא הצמדת כל מחסן בין דירתי ובין עבור מסחר לדירה או ליחידה מסחרית בבנין ורישום ההצמדה בלשכת רשום המקרקעין</p>	<p>קומת מרתף: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד' מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד 6 מ"ר לכל מחסן וכן מחסנים עבור המסחר שלא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.</p> <p>כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה.</p> <p>קומת/ות מרתף תחתונה/ות: לצרכי חניה בלבד</p>	<p>אזור חזית מסחרית ואזור מסחר</p>
<p>לא יורשה כל שמוש של מסחר, תעשיה ומלאכה או משרד או שמוש עיקרי אחר במרתף</p>	<p>קומת מרתף: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד' וכן שטחי שירות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים.</p> <p>כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה.</p> <p>קומת/ות מרתף תחתונה/ות: לצרכי חניה בלבד.</p>	<p>אזור תעשיה ואזור בתי מלאכה</p>
<p>לא יורשה כל שימוש של מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף</p>	<p>קומת מרתף: חניה, וכן מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד' ושטחי שירות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים.</p> <p>כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה.</p> <p>קומת/ות מרתף תחתונה/ות: לצרכי חניה בלבד.</p>	<p>אזור מגרשים מיוחדים ואזור בנינים צבוריים</p>

10.2 השטחים הכלולים במרתף ירשמו בספרי רישום המקרקעין כשטח משותף בבעלות כל בעלי הזכויות במקרקעין, למעט הצמדת חניה ומחסנים.

10.3 שימוש עיקרי אחר במרתף יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

11. יציאות חירום ומילוי דרישות בטיחותיות

בקומת מרתף ובקומת מרתף תחתונה יש לבנות יציאות חירום, על פי דרישות שירותי הכבאות והמשטרה וכל דרישה אחרת על פי דין לענין מניעת בניה בחומרים דליקים, גנרטורים רזרביים, שילוט, תאורה מלאכותית וכיו"ב, ובכפוף להוראות סעיף 8 לעיל.

12. עתיקות

12.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

12.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

12.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

12.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

13. יחס לתוכניות אחרות:

עם אישור תוכנית זו יבוטלו הסעיפים הבאים ובמקומם יחולו הוראות תוכנית זו:-

תוכנית גב/53 - חלק ב' "פירוש מונחים", סעיף 14 - "קומת מרתף" וכן סעיף 135 "שטח קומת מרתף או קומת עמודים".

תוכנית גב/258א' - סעיף 3ה' "מחסן בבית משותף".

בכפוף לאמור לעיל, יחולו על תוכנית זו הוראות תוכנית המתאר גב/53 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תוכנית המתאר גב/53 לבין הוראות תוכנית זו תגברנה הוראות תוכנית זו.

14. **תאריך משוער לביצוע:** ממועד כניסת התוכנית לתוקף.

15. **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב גבעתיים
חוק התכנון והבניה כ"ה-1965
אשור תכנית מס' 406/א
התכנית מאושרת מכח סעיף 11108
לחוק החל מיום 27.6.94
י"ד הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז ובל-2000
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס' 406/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.6.94 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
התכנון והבניה

ש-כ-3/תמ-מרתף
12/16/93

6.7.94