

סעיף: 1
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20185006 בתאריך: 01/05/2018
דיון עקרוני: 005/2016

שם: מדיניות לשימושים עיקריים למפלס שמתחת לכניסה הקובעת.

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

כתובות

באר שבע כל העיר

נושא הדיון

קידום מדיניות לשימושים במפלס שמתחת לקומה הקובעת בבתים צמודי קרקע.

עדכון מדיניות מיום 27.01.2016

הוועדה, בשנים האחרונות, שינתה מס' פעמים את מדיניותה לגבי השימושים המותרים במפלס מתחת לכניסה הקובעת (מרתפים), מדיניות התייחסה לקומה כמרתפים עם שטחי שירות בלבד.

בהתייחס למגמות הקיימות בפועל, לצרכי התושבים בשכונות השונות, בחן הצוות המקצועי פעם נוספת את המדיניות והמליץ לקבוע מדיניות לבתים צמודי קרקע בשני מקרים עקרוניים:

1) שימוש בקומה מתחת לכניסה הקובעת כשטח שירות:

- גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ', **מדוד מרצפה לתחתית תקרת בטון**.
- תותר התקנת חדר שירותים (אסלה+ כיור רחצה) בלבד. **בשטח מרבי עד 3.5 מ"ר**.
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת.
- לא תותר התקנת מטבחונים ומקלחונים.

2) שימוש בקומה מתחת לכניסה הקובעת כשטח עיקרי:

- הגובה הקומה יהיה 2.50 מ' לפחות.
- הקומה תתוכנן בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה להבטחת איכות השימוש במקום, (הנחיות מצורפות).
- תותר התקנת שירותים, מקלחת ומטבחון (אסלה אחת, מקלחון אחד, כיור רחצה אחד ומטבחון אחד הכולל ארון עליון + ארון תחתון אורך מרבי 2.00 מ').
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת.
- אם לא נקבעו זכויות בניה, שטחים עיקריים, מתחת לכניסה הקובעת תידרש העברת זכויות, שטחים עיקריים מהקומה שמעל לקרקע לקומה שמתחת לקרקע בהליך של הקלה.

א. תנאים למתן היתר בניה:

עמידה בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין בניית קומות מתחת לכניסה הקובעת/מרתפים לשימוש מגורים.

ב. תנאים לאכלוס:

אישור על עמידה ברמות גז ראדון תקינות עפ"י קריטריונים של המשרד להגני"ס על-ידי בודק בעל רישיון מטעם המשרד להגני"ס.

ג. תכנון חלונות ופתחים:

אוורור טבעי: גודלם המזערי של חלונות הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבנייה לעניין גדלי חלונות בדירות מגורים: 8% מחדרי מגורים, 5% מחדרי מטבח, 10% או 0.3 מ"ר לחדרי שירות (הגדול ביניהם, לא בחדרי ארונות).

ד. מרחקים:

המרחק בין קיר עם פתחי החלונות לקירות פיתוח במגרש לא יפחת מ 2.70 מ'.

3) שטחים – שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת.

- במידה והוגדרו זכויות בתב"ע במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, השטח הכולל של השימוש העיקרי ושרות לא יעלה על המותר עפ"י תב"ע תקפה, שטח עיקרי לא יעלה על 50 מ"ר.
- במידה ולא הוגדרו זכויות מתחת לכניסה הקובעת תותר העברת זכויות עיקריות בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר.
- קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעל.

ה ח ל ט ו ת:

בהתייחס למגמות הקיימות בפועל, לצרכי התושבים בשכונות השונות, הוועדה מאשרת פה אחד את המדיניות לשימושים במפלס שמתחת לקומה הקובעת בבתים צמודי קרקע בשני מקרים עקרוניים:

1) שימוש בקומה מתחת לכניסה הקובעת כשטח שירות:

- גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ'.
- תותר התקנת חדר שירותים (אסלה+ כיור רחצה) בלבד.
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת.
- לא תותר התקנת מטבחוניים ומקלחונים.

2) שימוש בקומה מתחת לכניסה הקובעת כשטח עיקרי:

- הגובה הקומה יהיה 2.50 מ' לפחות.
- הקומה תתוכנן בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה להבטחת איכות השימוש במקום, (הנחיות מצורפות).
- תותר התקנת שירותים, מקלחת ומטבחון (אסלה אחת, מקלחון אחד, כיור רחצה אחד ומטבחון אחד הכולל ארון עליון + ארון תחתון אורך מרבי 2.0 מ').
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת.
- אם לא נקבעו זכויות בניה, שטחים עיקריים, מתחת לכניסה הקובעת תידרש העברת זכויות, שטחים עיקריים מהקומה שמעל לקרקע לקומה שמתחת לקרקע בהליך של הקלה.
- קומת המרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע.

א. תנאים למתן היתר בנייה:

עמידה בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין בניית קומות מתחת לכניסה הקובעת/ מרתפים לשימוש מגורים.

ב. תנאים לאכלוס:

אישור על עמידה ברמות ראדון תקינות עפ"י קריטריונים של המשרד להגני"ס על-ידי בודק בעל רישיון מטעם המשרד להגני"ס.

ג. תכנון חלונות ופתחים:

אוורור טבעי: גודלם המזערי של חלונות הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבנייה לעניין גדלי חלונות בדירות מגורים: 8% מחדרי מגורים, 5% מחדרי מטבח, 10% או 0.3 מ"ר לחדרי שירות (הגדול ביניהם, לא בחדרי ארונות).

ד. מרחקים:

המרחק בין קיר עם פתחי החלונות לקירות פיתוח קיימים במגרש לא יפחת מ 2.70 מ'.

3) שטחים – שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת.

• במידה והוגדרו זכויות בתב"ע במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, השטח הכולל של השימוש העיקרי ושרות לא יעלה על המותר עפ"י תב"ע תקפה, שטח עיקרי לא יעלה על 50 מ"ר.

במידה ולא הוגדרו זכויות מתחת לכניסה הקובעת תותר העברת זכויות עיקריות בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר.