

**שם:** מדיניות לניוד שטחים לשימושים עיקריים למפלס שמתחת לכניסה הקובעת נושא: דיון עקרוני

רשות: המועצה המקומית ירוחם

### מטרת הדין

בהתייחס למגמות הקיימות בפועל, לצרכי התושבים בשכונות השונות, בחן הצוות המקצועי את המדיניות לגבי השימושים המותרים במפלס מתחת לכניסה הקובעת (מרתפים), מדיניות התייחסה לקומה כמרתפים עם שטחי שירות בלבד.

להלן המלצת הצוות לקביעת מדיניות לבתים צמודי קרקע בשני מקרים עקרוניים

### מהות / מטרת

מטרת המדיניות היא קביעת הנחיות לשימושים בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מרתפים) כשטח שירות או כשטח עיקרי והתנאים למימוש המדיניות.

### הערות בדיקה

הנחיות לקביעת מדיניות לבתים 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, שטח חלל השירותים לא יעלה על 3 מ"ר.
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת בתוכניות בהן אסורה כניסה עצמאית לקומת המרתף תוגש הקלה.
- לא תותר התקנת מטבחונים ומקלחונים.

#### 2. שימוש בקומה מתחת לכניסה הקובעת כשטח עיקרי (יחידת אירוח)

- גובה הקומה יהיה 2.50 מ' לפחות.
- הקומה תתוכנן בהתאם להנחיות להבטחת איכות השימוש במקום (כמפורט להלן).
- תותר התקנת שירותים, מקלחת ומטבחון ( אסלה אחת, מקלחון אחד, כיור רחצה אחד עד 5 מ"ר ומטבחון אחד הכולל ארון עליון + ארון תחתון באורך מרבי 2.00 מ').
- בנוסף לגישה מתוך הבית (שהינה חובה) תותר גישה חיצונית נוספת. בתכניות בהן אסורה כניסה עצמאית לקומת המרתף תוגש הקלה.
- אם לא נקבעו זכויות בניה, שטחים עיקריים, מתחת לכניסה הקובעת תידרש העברת זכויות, שטחים עיקריים מהקומה שמעל לקרקע לקומה שמתחת לקרקע בהליך של הקלה.
- חצר מונמכת תקודם בהליך של הקלה.

#### 2.1. תנאים למתן היתר בנייה

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

#### 2.2. תנאים לאכלוס

אישור על עמידה ברמות ראדון תקינות עפ"י קריטריונים של המשרד להגנת הסביבה על ידי בודק בעל רישיון מטעם המשרד להגנת הסביבה.

#### 2.3. תכנון חלונות ופתחים

אורור טבעי: גודלם המזערי של חלונות הקומה יעמוד בקבוע בתקנות התכנון והבנייה, כפי שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר, לעניין גדלי חלונות בדירות מגורים: 8% מחדרי מגורים, 5% מחדרי מטבח, 10% או 0.3 מ"ר לחדרי שירות (הגדול מבניהם), לא יותרו חלונות בחדרי ארונות) כפי שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר.

#### 2.4. חצר מונמכת ומרחקים

- 2.4.1. חצרות מונמכות ילוו שטחים עיקריים בקומת מרתף וככל הנדרש יקודמו בהליך של הקלה.
- 2.4.2. המרחק בין קיר עם פתחי החלונות לקירות פיתוח החצר המונמכת במגרש לא יפחת מ 2.00 מ'. (תקנות התכנון והבניה סעיף 2.11(א)). ובכל מקרה לא יפחת מיקום החצר ב- 1 מ' מגבולות המגרש.

## מס' דף: 2:

- 2.4.3. כל המבקש חצר מונמכת יידרש בתיאום הנדסי של קונסטרוקטור עם הקונסטרוקטור של החצר הגובלת.  
2.4.4. מדרגות ירידה לחצר מונמכת יוצמדו למבנה.

### **2.5. שטחים – שטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת**

- 2.5.א. במידה והוגדרו זכויות בתב"ע במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, השטח הכולל של השימוש העיקרי ושרות לא יעלה על המותר עפ"י תב"ע תקפה שמתוכם שטח עיקרי לא יעלה על 36 מ"ר.  
2.5.ב. במידה ולא הוגדרו זכויות בתב"ע מתחת לכניסה הקובעת תותר העברת זכויות עיקריות בהיקף שלא יעלה על 36 מ"ר שטח עיקרי, 8 מ"ר שטח שרות.

### **2.6. השימושים המותרים**

בקומה שמתחת למפלס הקובע יותרו שימושים לאכסון מלונאי או משרדים למקצועות חופשיים.

### **2.7. תקן חניה**

שימוש של אכסון מלונאי מחייב חניה נוספת בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה.

### **2.8. יועצים**

יידרשו חוות דעת יועצים לנושא ניקוז ובחינת קרקע.

**בכל מקרה בו המדיניות סותרת את הנחיות התב"ע התקפה במגרש, יש לקדם את השינויים המבוקשים בהליך של הקלה. אין באמור משום אישור הבקשה להקלה לגופה, הצפויה לידון בועדה ומצויה בשיקול דעתה.**

### **המלצות:**

הצוות ממליץ על אישור ואימוץ המדיניות.

### **החלטות**

ממליצים פה אחד לאשר ולאמץ את המדיניות בכפוף להוספת סעיף שמתייחס לגודל המגרשים  
והוספת סעיף 2.4.4 מדרגות ירידה לחצר מונמכת יוצמדו למבנה.