

כ"ג אייר תש"פ

17 מאי 2020

הנדון: מדיניות מחסנים ירוחם

מטרת המסמך

קביעת מדיניות והנחיות תכנון להקמת מחסנים באזורי מגורים בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה:

1. בבקשות לשינוי תכנית מפורטת.

2. בבקשות להיתר בהם לא נקבעו הנחיות.

עיקרי המדיניות

א. בתים צמודי קרקע

1. בקשות לשינוי תב"ע:

2.1. גודל: תותר תוספת מחסנים בגודל שלא יעלה על 9 מ"ר.

2.2. קווי בניין/ מיקום: (ראו סכמה בהמשך המסמך)

בקו בניין צדדי ו/או אחורי לשצ"פ או דרך - לא יפחת מ-1.10 מ'

בקו בניין צדדי ו/או אחורי לכיוון שכנים גובלים בהסכמת השכנים - 0.0 מ'

בקו בניין קדמי - לא יותר שינוי לעומת המותר בתכנית תקפה.

2.3. מבנה: גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. בכל המחסנים, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.

2.4. חומרי גמר: מחסנים יהיו עשויים מחומרים קלים (למעט איסכורית) או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי.

2.5. חיפוי לרחוב: מחסנים הפונים לשטח ציבורי יוסתרו על ידי גדר חיה או על ידי פתרון אדריכלי אחר, שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.6. ניקוז: במחסנים הבנויים בקו בניין צדדי או אחורי, 0.0 מ' לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.

2.7. הוועדה רשאית לדרוש התאמת מיקום המחסן וחומרי הגמר למחסנים קיימים בהיתר, במגרשים סמוכים.

2. בקשות להיתר בניה:

2.1. בתב"עות בהם הוקצו שטחים למחסן ולא נקבעו לגביהם הנחיות, יהיו ההנחיות כמפורט בסעיף 1.

2.2. בתכניות בהם הוקצה גודל ומיקום עבור מחסנים, יש להיצמד לאמור בתב"ע התקפה, על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לבחון הגדלת מחסן עד 9 מ"ר, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.3. מחסנים אשר קיים לגביהם פטור מהיתר בניה, בהתאם לתקנות ובהתאם למדיניות זו, חלה חובה על תיאום מראש עם הוועדה בנוגע למיקום המחסן.

ב. בבנייה רוויה

כללי

1. בתכניות בהם הוקצה גודל ומיקום עבור מחסנים, יש להיצמד לאמור בתב"ע התקפה.
2. בתכניות בהן לא הוקצו שטחים למחסן בתב"ע תקפה :
 - 1.2. **גודל** : תותר הקמת מחסנים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר.
 - 2.2. בקשה להקמת מחסן תכלול תכנית בינוי להקמת כל המחסנים בבניין, חתומה על ידי כלל הדיירים.
3. על אף האמור בתקנות הפטור, לא תותר בניית מחסנים בבניה רוויה ללא הגשת נספח בינוי כאמור ואישורו ע"י הוועדה.
4. ככל האפשר מחסנים יאפשרו גישה לאופניים ללא מכשולים. תינתן עדיפות לגישה לחניות אופניים.
5. לא ניתן יהיה לאחסן מזון, חומרים דליקים או כל מה שעשוי לגרום למטרדים תברואיים או סיכונים של הדיירים במבנה.
6. לא תותר פעילות עסקית במחסנים.

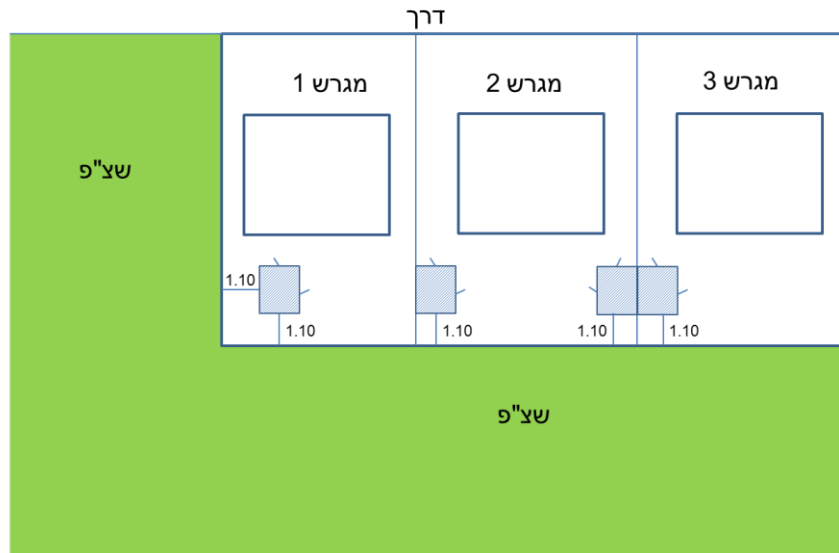
טיפוס 1: בניין עם קומת עמודים

- (א) **מיקום** : יותרו מחסנים בתחום קומת העמודים בלבד, בכפוף להבטחת 30% מהקומה המפולשת, ללובי כניסה למבנה.
- (ב) **חומרי גמר** : מחסנים יהיו עשויים ככל הניתן מחומרי הגמר של המבנה העיקרי או חומרי חיפוי בהתאמה לחומרי הגמר של המבנה העיקרי.

טיפוס 2: בבניין ללא קומת עמודים

- (א) **מיקום** : מהנדס הוועדה המקומית רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסנים למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים הקיימים בהיתר.
- (ב) **קווי בניין** : יותרו מחסנים בחזית האחורית או הצדדית של המגרש, המחסנים ימוקמו בצורה מרוכזת ככל הניתן. למעט מקרים מיוחדים, בהם תתקבל החלטה פרטנית בהתאם.
 - בקו בניין צדדי ו/או אחורי לשצ"פ או דרך - לא יפחת מ-1.10 מ'
 - בקו בניין צדדי ו/או אחורי לכיוון שכנים גובלים בהסכמת השכנים - 0.0 מ'
 - בקו בניין קדמי - לא יותר שינוי לעומת המותר בתכנית תקפה.
- (ג) **חומרי גמר** : מחסנים יהיו עשויים מחומרים קלים (למעט איסכורית) או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי.
- (ד) **חיפוי לרחוב** : מחסנים הפונים לשטח ציבורי יוסתרו על ידי גדר חיה או על ידי פתרון אחר.
- (ה) **ניקוז** : במחסנים הבנויים בקו בניין צדדי או אחורי, 0.0 מ' לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.

לא יאושרו מחסנים אשר חורגים מהתנאים לעיל.



איור 1: העמדה אפשרית של מחסנים בבנייה צמודת קרקע



איור 2 : מצב עתידי של חסימת קומת העמודים



איור 3: חשיבות יצירת ריכוז של אזורי המחסנים



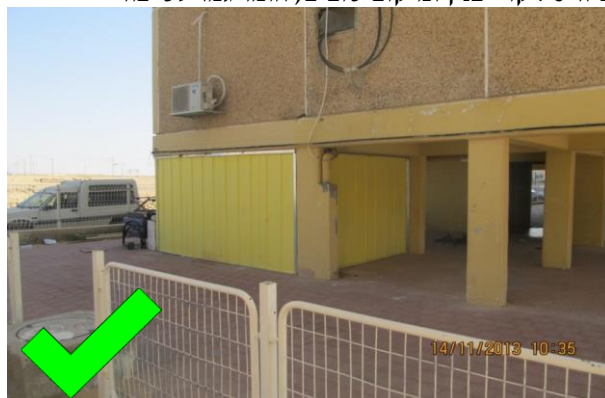
איור 4 : שימוש במחסן עבור תיקון רכבים



איור 5 : מחסנים בחריגה מקו בנין



איור 6 : קווי בנין ומיקום טובים, חומר גמר לשיפור



איור 7 : מחסנים בקומת עמודים ללא חסימת מעבר



איור 8 : מחסנים לכיוון מרחב ציבורי - מרווח נכון מאפשר צמחיה שתייצר נראות טובה למרחב הציבורי