

מדיניות תכנון: 005/2021

המדיניות נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה מס' 20210009 בתאריך 01/08/2021 כ"ג אב, תשפ"א.

מסמך מדיניות שטחי שירות

מסמך מדיניות זה חל על הישוב כולו, שטחי שירות לרוב נקבעים בטבלת השטחים בתוכנית המפורטת החלה במגרש. לעתים הוראות התוכנית מפרטות את גודל שטחי השירות המותרים, בהינתן הוראה זו, התכנית החלה גוברת על הוראות מסמך זה, דהיינו מדיניות זו לא תחול במקום בו קבעה התוכנית את גודל שטחי השירות המותרים.

מדיניות זו מחולקת לשני חלקים. האחד הנחיות והוראות לשטחי שירות החלים על העיר כולה, וכל עוד אין קביעה אחרת בתוכנית לגבי גודל שטחי השירות המותרים, החלק השני מפרט את השימושיים לשטחי שירות אשר יותרו ע"פ הוראות התב"עות החלות על מתחמי מגורים/שכונות, כנון למועד פרסום מסמך זה וכל עוד לא יהיו שינויים בתוכניות אלו

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, נקבע בסעיף 9(ד), השטחים שנועדו בתכנית אך ורק למתן שירותים נלווים למטרה מהמטרות העיקריות כשטחי שירות המותרים. בשים לב לאמור בתקנה 9(ד) (3) המגדירה שטחי שירות, כמקום לאחסנה, דהיינו מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חומרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין; הרי שע"פ פרשנות מונח זה בוועדות העיר, אישרה יועמ"ש הוועדה, עמדה פרשנית ולפיה חדר כביסה ומזווה במגורים, יוכלו להיחשב כ"שטחי שירות", כל עוד אין הוראה אחרת בתכנית החלה וכל עוד תתרשם הוועדה כי עסקינן במקומות שנועדו לאחסנה ולשירות החלק העיקרי בבניין, בין היתר בכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים:

תיאור החללים אשר בכפוף לאמור לעיל ולקריטריונים שיפורטו להלן, יותרו לשימוש במסמך זה:

חדר כביסה:

חדר שירות המשמש לאחסנת מכונת הכביסה, מייבש, חומרי ניקיון. חדר זה יכול להיות ממוקם בכל אחת מקומות המבנה.

מזווה:

חדר שירות המשמש אחסנת חומרי גלם ומכשירים חשמליים לתפעול המטבח. חובה כי חדר זה יתוכנן בסמיכות למטבח. (קיר גובל)

להלן הקריטריונים המחייבים להכרה בחדר כביסה ומזווה כשטחי שירות:

1. גובה שטחי שירות הינו 2.40 מ', יש לציין בבקשה להיתר. גובה זה יימדד מרצפה לתקרת בטון.
2. לחללים אלו יותר חלון אוורור אחד במידות 60X60 ס"מ או 0.60 מ"ר.
3. גודל מזווה לא יעלה על 8 מ"ר ויאושר בסמיכות למטבח בלבד (קיר גובל).
4. גודל חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר.
5. חדר כביסה יאושר בסמיכות לחדר משק (אזור תלית כביסה), תתאפשר דלת יציאה לחצר.
6. חדר כביסה בקומה א' יכול מסתור הכביסה אשר יעוצב כחלק אינטגרלי בחזית המבנה.
7. מחסן ניתן לאשר בקומת הקרקע א בקומה עליונה, בשטח של עד 8 מ"ר.
8. באמצעות הקלה, ניתן לנייד שטחי שירות מקומת המרתף לקומות שמעל עד 40% או 32 מ"ר הגבוה מבניהם, כל עוד השטח ימשיך לשמש כשטח שירות.
9. כל האמור לעיל הינו בכפוף לקבוע בהוראות התכנית החלה.

10. לכל בית מגורים ישוריינו 15 מ"ר לטובת חנייה מקורה, שטח זה לא ינויד לשימושים אחרים, אלא אם נקבע אחרת בתוכנית החלה .
11. ניתן לפצל את שטחי השרות שהותרו למחסן לשני מחסנים בקומות שונות .
12. ככול והוראות התכנית החלה מאפשרות הקמת מחסן מעבר לקווי בנין ובניתוק מהמבנה הראשי , ניתן לאשר קומת הקרקע מחסן ביתי ומחסן גינה . יותרו עד 2 מחסנים במגרש אחד.
13. יודגש כי כל מקרה יבחן לגופו על פי נסיבותיו, תוך ביצוע בחינה פרטנית של כלל הוראות החוק והתקנות, כך שהאמור לעיל מהווה קו מנחה בלבד, שיתכן ותתקיים סטייה ממנו מטעמים שיירשמו בהחלטת הוועדה.
14. הקריטריונים המפורטים לעיל אינם ממצים ואינם קשיחים. מדובר באמות מידה כלליות ומנחות שניתן יהיה לסטות מהן, במקרים שיצדיקו זאת.
15. בנוסף לכך, יהיה מקום לשקול לשנות או לסטות מחלק מהדברים לאחר שיצטבר ניסיון נוסף מהפעלתה של מדיניות זו, וזאת מעת לעת ובהתאם לצורך.
16. החלטת הוועדה תתקבל על בסיס כלל השיקולים הרלוונטיים ואף אם מדובר בשיקול ו/או קריטריון שאינו נמנה עם השיקולים והתנאים שנקבעו לעיל
17. הקריטריונים הרלבנטיים או משקלו של קריטריון זה או אחר עשויים להשתנות עם הזמן לפי צרכי השעה בהתאם לשינוי נסיבות או היווצרותן של נסיבות חדשות ובהתאם לשיקול דעתה המלא של הוועדה.