

פנימי

- מקור: 16.7.2012
- עדכון: 30.7.2012 - סעיף 4.ב. - הוספת הגדרת "מרתף" מהתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה - חישוב שטחי בניה ושיעורי אגרות למתן היתר
- עדכון: 7.8.2012 - הוספת סעיף 2.ה. לעניין חלל סגור מתחת לגג רעפים
- עדכון: 12.8.2012 - שינוי בסעיף 2.ב. - במקום 6 מ' ירשם 6.5 מ'. עדכוני תרשימים רלוונטיים לעדכון זה. תוספת סעיף 2.ו. - לעניין שיפוע מינימאלי לגג רעפי חרסית.
- עדכון: 16.8.2012 - שינוי בסעיף 2.ה. - במקום "80X80" ירשם "120X120".

מדיניות בנושא עליית גג, חצר אנגלית ומרתפים

מנהל הנדסה, עיריית אשקלון

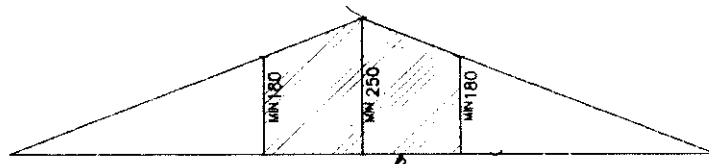
1. עליית גג - ריכוז נתונים

1.א. הגדרה כללית בתת"ב (תקנות תכנון ובניה):

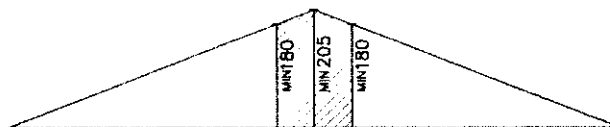
¹ "חדר או חלל הנמצא מתחת לגג או ובקרבתו ותנועת אדם אפשרית על רצפתו, וגגו יכול שיהיה משופע".

1.ב. הגדרה בתת"ב לעניין נודל עליית גג:

² "גובהו של חלק בניין המפורט להלן... לא יפחת ממספר המטרים המצוין לצידו...: ...חדר בעליית גג הנועד למטרה עיקרית - 1.8 מ', ובחלקו העליון לפחות 2.5 מ'".



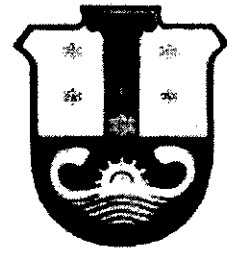
"...חדר בעליית גג הנועד למטרת שירות - 1.8 מ', ובחלקו העליון לפחות 2.05 מ'".



¹ תת"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התוספת השלישית, חישוב שטחי בניה ושיעורי אגרות התש"ל 1970, 1.001.
² תת"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חלק ב': גודלם איורם ותאורתם של חלקי בניין, התש"ל 1970, 2.03 (א)



הפרט הלאומי לאיכות כסגור היזבורי



פנומי

ג.1 הגדרה בתת"ב לעניין חישוב שטחים:

³ "קומה- חלל בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג... שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית גג, הגבוהה מ- 1.8 מ'."

ד.1 הגדרה בתת"ב לעניין סטייה נכרת מתכנית:

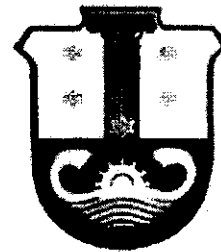
⁴ "קומה- חלל בכל צורה גיאומטרית שהיא, המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הגמצאות זו מעל זו, שגובהו גדול מ 1.8 מ', למעט עליית גג ויציע."

ה.1 ישיבת וע' משגה לתכנון ובגיה 4/2001 מיום 11.3.2001-

החליטה ואשרה הועדה, כי בנושא עליית הגג:

1. יש להבחין בין שלושה מקרים: א. הת"מ מאפשרת בניית עליית גג ומקציבה זכויות לכך, ב.הבקשה להיתר לעליית גג, מבוקשת במסגרת הקומות המותרות בת"מ, ג. הת"מ אינה מתייחסת לעליית גג ולמעשה מבוקשת עליית הגג כהקלה.
2. במקרים א.1 ו א.1 ב.- בקשות להיתר תבדקנה לפי התקנות ולפי בדיקה תכנונית.
3. במקרה ג.1 מומלצים לועדה תנאים להקלה: א. עליית הגג תהיה בתוך חלל הרעפים המשופע, המכסה את כל הקומה שמתחת לעליית הגג. ב. רום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג.

³ תת"ב (חישוב שטחים ואחוזי כניה בתכניות והיתרים)
⁴ תת"ב (סטייה נכרת מתכנית)

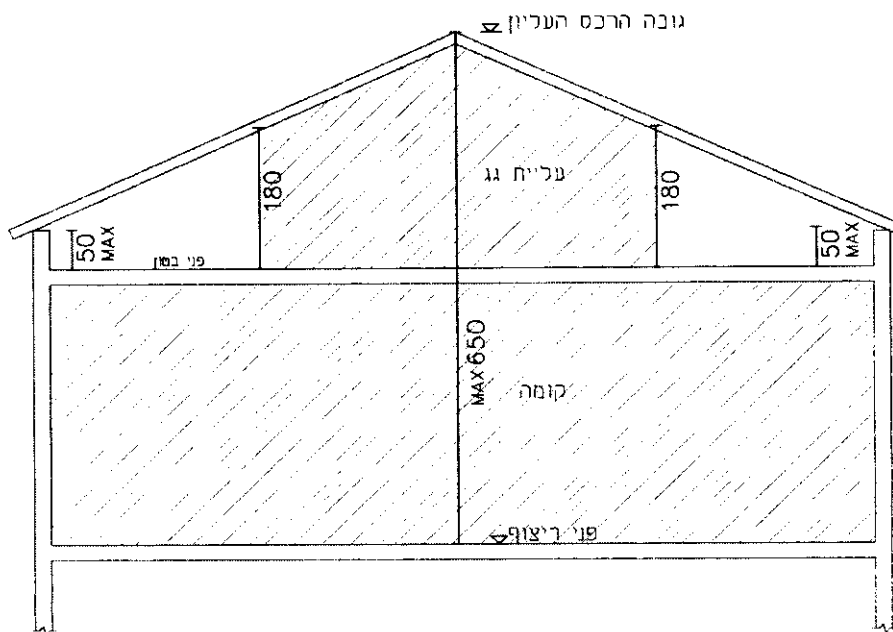


פנימי

2. עליית גג- מדיניות:

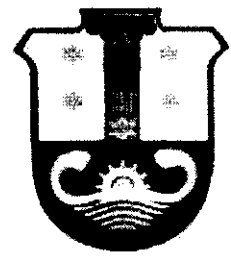
- א.2. עליית הגג תהיה בתוך חלל הרעפים המשופע, המכסה את כל הקומה שמתחת לעליית הגג.
- ב.2. יש למנוע מצב שבו קומה+ עליית גג או קומה+חלל סגור שמתחת לגג הרעפים, הופכים למעשה לשתי קומות. דבר זה יעשה ע"י הגבלת גובה הרכס עליון של גג הרעפים עד 6.5 מ' מפני הרצפה העליונים של רצפת הקומה שמתחת, והגבלת גובה הקירות הבנויים בכל מקום בהיקף הגג- לגובה עד 50 ס"מ מפני הבטון של הרצפה שמתחתיו (ראה תרשים 2.1 בהמשך).
- ג.2. על פי החוק- כאשר ישנו מהלך מדרגות מתוכנן, שטח הקומה יחושב ע"פ היקף הקירות הנחתכים בחתך אופקי בגובה 120 ס"מ מפני הרצפה העליונים. כל חלל מתחת הגג שגובהו מתחת ל-180 ס"מ לא יחושב במסגרת חישוב השטחים.
- ד.2. במצב שבו גג הרעפים ממשיך אל הקומות התחתונות- כל חלל מתחת לגג הרעפים יחשב בכל מקרה כקומה (ראה דוגמאות אפשריות בתרשימים 2.2 ו 2.3 שבהמשך).
- ה.2. חלל גג סגור מתחת לגג רעפים שאין גישה אליו, או שהגישה אליו היא דרך סולם ופתח ברצפת החלל בגודל שלא יעלה על 120X120 ס"מ יעמוד בכל מקרה בכל אותם התנאים המפורטים בסעיפים שלעיל. לא תותר הקמתו של חלל מתחת לגג הרעפים שלא ע"פ המתואר בסעיפים שלעיל- וזה מכוח כך שחלל שכזה לא יחשב עליית גג, וכן יחשב כקומה לכל דבר ועניין. (ראה דוגמא 2.4 שבהמשך)
- ו.2. שיפוע גג רעפי חרסית יהיה בכל מקרה 40% לפחות.

2.1 - עליית גג לדוגמא (חתך):



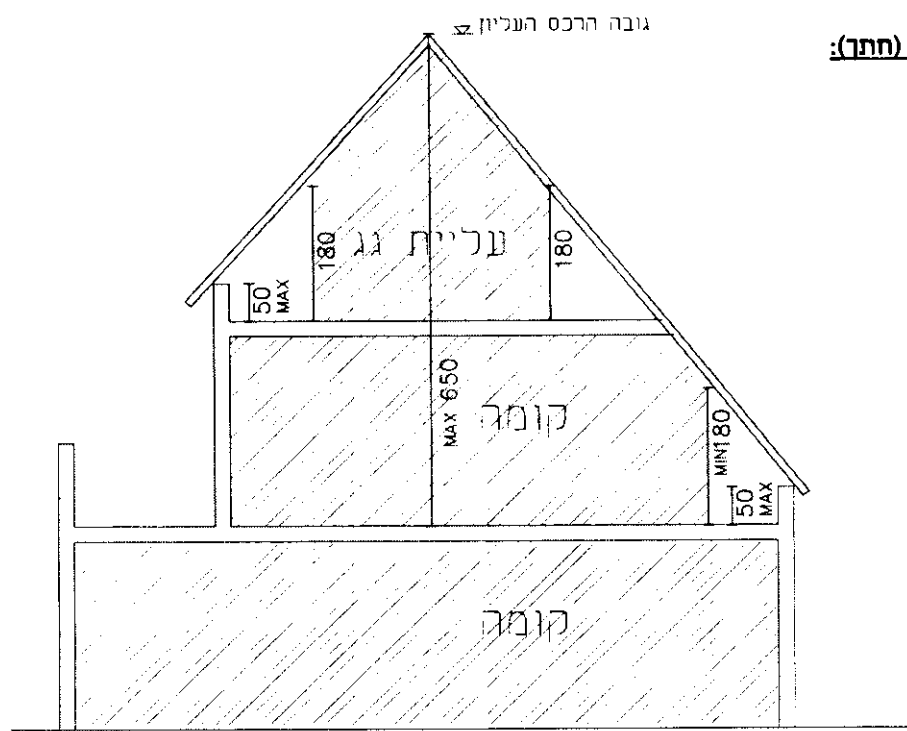


משרד הבריאות
מנהל בטיחות המזון והסביבה

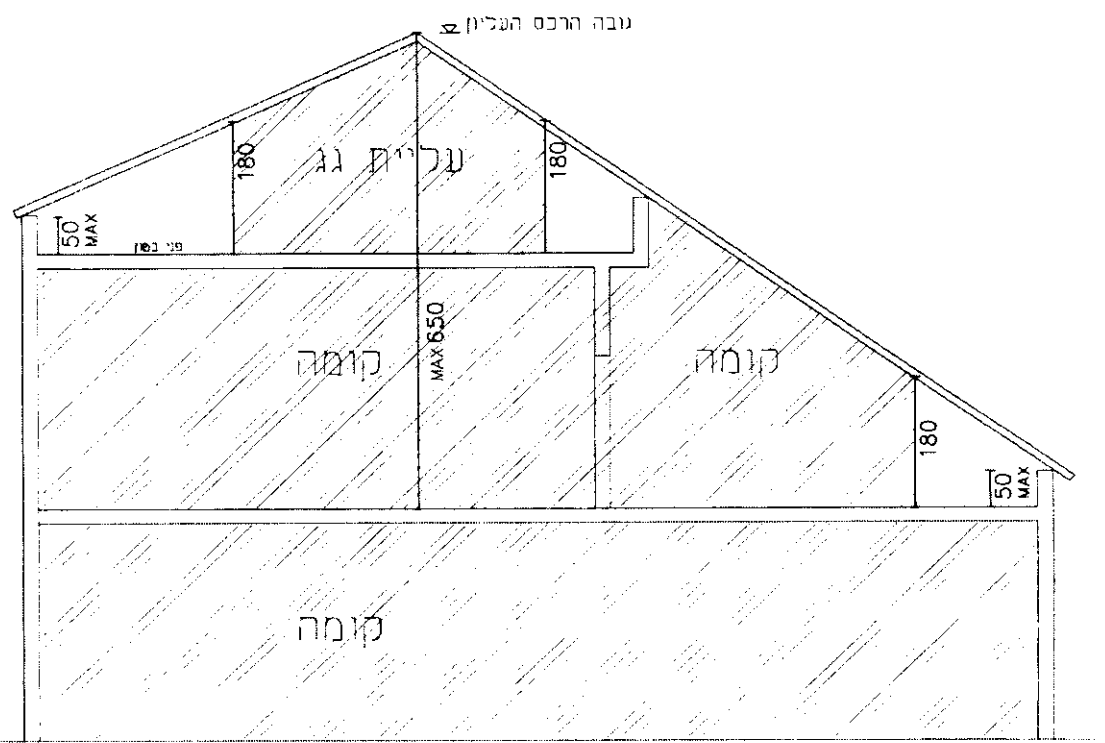


פנימי

2.2 - עליית גג (חתך):



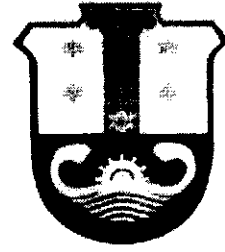
2.3 - עליית גג (חתך):



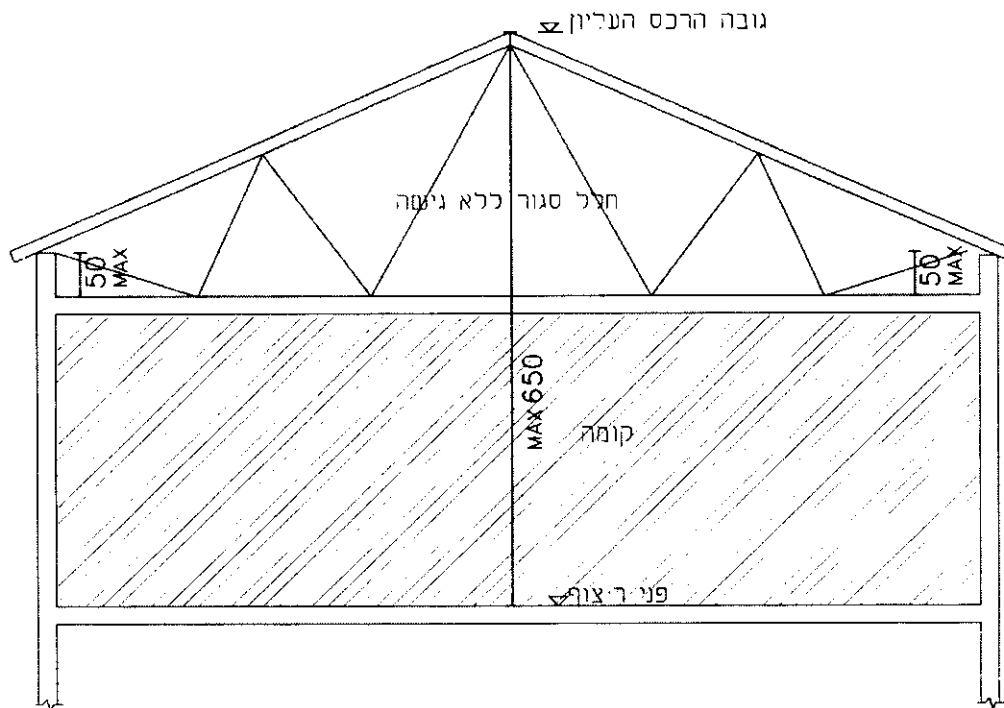


הפרט הלאומי האיכות בסגור הפיברו

פנימי

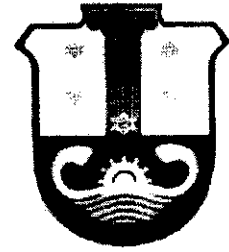


2.4 - חלל סגור מתחת לגג רעפים:





פנימי



3. חצר אנגלית- ריכוז נתונים

3.א. הגדרה כללית בתת"ב:

⁵ "שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין."

3.ב. הגדרה בתת"ב לעניין בניה במרווחים:

⁶ "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח (שבין קו בניין לקו מגרש):... (3) פיר ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'." כמו כן- לשים לב לכך כי לפי תת"ב, סטייה נכרת מתכנית, סע' 4: "לא יהווה סטייה נכרת מתכנית..." סע' קטן ט' "הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלו הקבועות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות..." – כלומר התקנות מאפשרות לבקש הקלה על מידות חצר אנגלית מעבר למותר בתקנות המתייחסות לבניה במרווחים.

4. מרתף- ריכוז נתונים

4.א. הגדרה בתת"ב לעניין סטייה נכרת מתכנית:

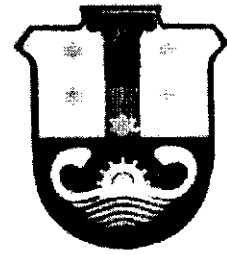
⁷ "חלק מבניין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב."

4.ב. הגדרה בתת"ב התוספת השלישית- חישוב שטחי בניה ושיעורי אגרות למתן היתר

" חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הגמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו; לענין זה -

"מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גבהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין;"

⁵ תת"ב (בקשה להיתר תנאים ואגרות), חלק ד' בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, 4.01
⁶ תת"ב (בקשה להיתר תנאים ואגרות) חלק ד' בניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב סע' 4.09
⁷ תת"ב (בקשה להיתר תנאים ואגרות) סטייה נכרת מתכנית



פנימי

ג.4 הגדרה בת"ב לעניין בניה במרווחים:

⁸ "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח (שבין קו בגיין לקו מגרש):... (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים...למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובה לא עולה על 1.5 מ'." כמו כן- לשים לב לכך כי לפי תת"ב, סטיה נכרת מתכנית, סע' 4: "לא יהווה סטיה נכרת מתכנית..." סע' קטן ט' "הקמת בניין או חלק מבניין במידות העולות על אלו הקבועות בפרט 4.09 בתוספת השניה לתקנות..." – כלומר ניתן לבקש הקלה על מידות הירידה למרתף הנבנית במרווחים.

ד.4 הגדרה בתכנית מתאר אשקלון:

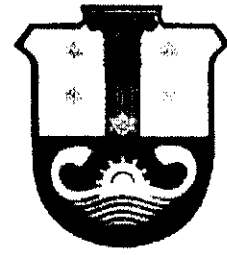
"מרתף" מובנו החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית שגובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל למפלס הממורק כמות שהוא על הקרקע הגובלת אותו בסמוך לו, הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.

ה.4 ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה 122012 מיום 12.6.2012-

החליטה הועדה כי:

1. הועדה מחליטה לאשר מתן הקלה בגובה מרתף עד לגובה 2.35 מ'.
2. אם יבוקש גבוה יותר מהאמור בסעיף 1 – עד 2.50 מ' יותר בהקלה ובלבד שלא תהיה כניסה חיצונית למרתף אלא פנימית בלבד.
3. במידה ויתברר כי יש חריגת בניה בגובה מרתף- יחוייב מבקש ההיתר להתאים את הגובה לגובה המותר, ע"י הגבהת הרצפה ביציקת בטון.

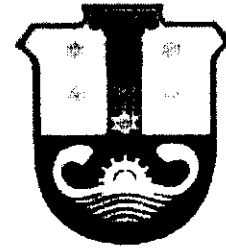
⁸ תת"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, 4.01 כניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב סע' 4.09



פנימי

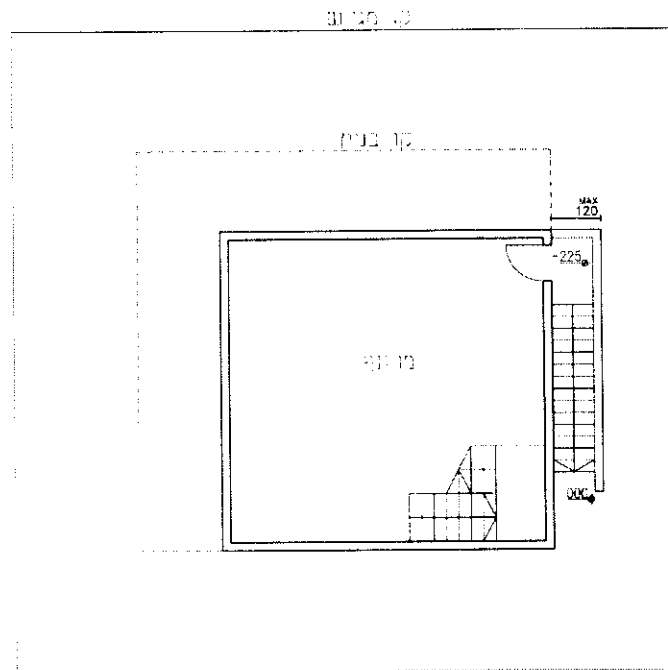
5. חצר אנגלית/ מרתף- מדיניות:

- 5.א. הפרדה מושגית בין "חצר אנגלית" ל "מדרגות וכבשים (רמפות) בלתי מקורים לירידה למרתפים".
- 5.ב. מדיניות המסדירה את משמעות המילה "מרתף" ביחס שבין הגדרתו בחוק והגדרתו בתכנית מתאר אשקלון, תוך התייחסות לדברים הבאים:
- גובה המרתף (נטו חלל פנים) לא יעלה על 2.25 מ' הנמדד מפני הרצפה עד לפני הבטון התחתונים (ראה תרשים 5.3 בהמשך).
 - כל האמור בסעיף 4.ה'. שלעיל.
 - בכל מקרה- חובה להתקין גרם מדרגות פנימי לירידה למרתף.
- 5.ג. כניסה חיצונית למרתף - במקרים רבים, כשמדובר בבתים פרטיים, מוגשות בקשות להיתר בהן מותקנות מדרגות המשמשות כדרך כניסה למרתף הבניין (ראה תרשים 5.1 שבהמשך). דבר זה יהיה כפוף לתנאים הבאים:
- המדרגות תהיינה צמודות ומקבילות לקיר המרתף.
 - אורך דרך הכניסה- יהיה קצר ככל שניתן ובהתאם לדרישות המינימום שבתקנות לעניין שלחי המדרגות ואורך משטחי ביניים.
 - רוחב דרך הכניסה- לא תותר דרך כניסה חיצונית למרתף ברוחב כולל העולה על 120 ס"מ, והנמדד בין קצה הקיר החיצוני של פאת הבניין עד קצה המעקה הבנוי.
- 5.ד. חצר אנגלית במרתף- על מנת ששטח יוגדר כמרתף כהגדרתו בתכנית מתאר אשקלון עליו להיות כך ש "שום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל למפלס הממורק כמות שהוא על הקרקע הגובלת אותו בסמוך לו, הכל לפי המפלס הנמוך ביותר".
- מכאן נובע, שכאשר מותקנת חצר אנגלית החושפת יותר מ-1 מ' גובה של קיר מרתף- הופכת את מה שהוגדר עד כה "מרתף", לקומה לכל דבר ועניין. על כן, פני הקרקע העליונים של רצפת החצר האנגלית יהיו לכל היותר בגובה של עד 1 מ' מפני הבטון התחתונים של תקרת המרתף (ראה תרשימים 5.3 ו 5.4 שבהמשך).
- 5.ה. חצר אנגלית במרתף בו מתוכנן מרחב מוגן- תינתן סטייה נקודתית להפרשי הגבהים המצויינים בסעיף 5.ד. שלעיל, עד 1.2 מ' לטובת התקנת חלון ממ"ד באופן תקני.

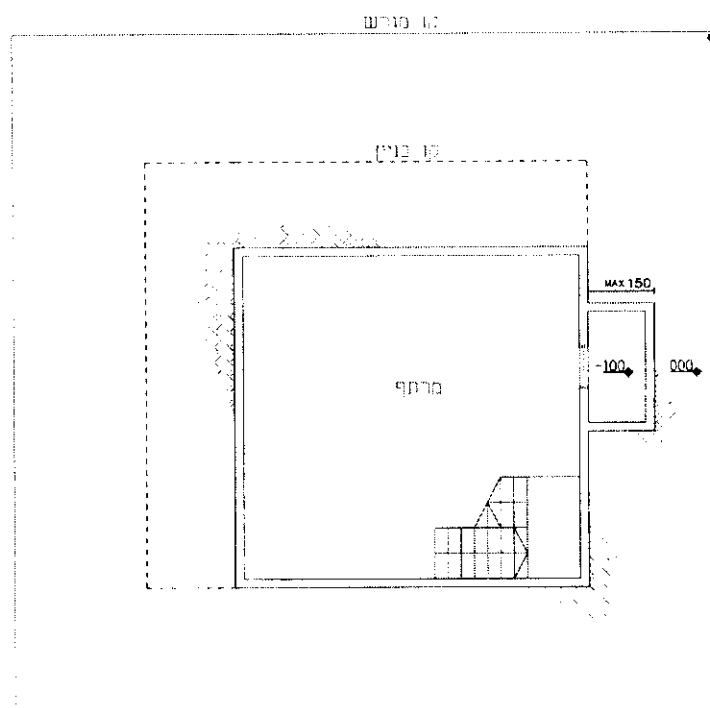


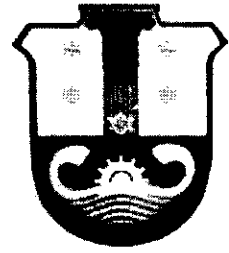
פנימי

5.1 - דוגמא למדרגות בלתי מקורות לירידה למרתפים (תכנית):



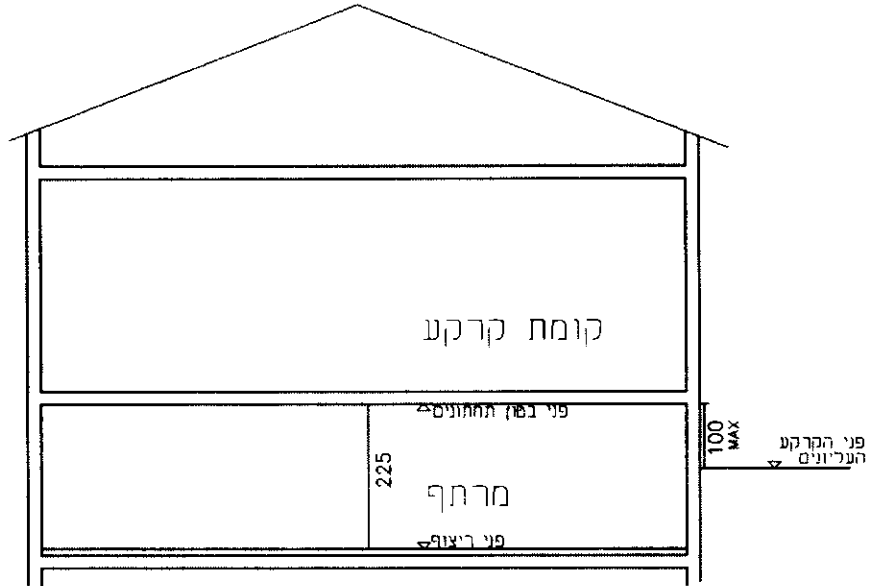
5.2 - דוגמא לחצר אנגלית (תכנית):





פנימי

5.3 - דוגמא למרתף (חתך):



5.4 - דוגמא למרתף (חתך):

