

מס' החלטה	התוכן
19/01/2005	עדכון הסבת שטחי שרות לתכנית מתאר "ל" 1-
7-2005-2	

מטרת הדיון: עדכון הסבת שטחי שרות לתכנית מתאר "ל" 1-

מיקום: שכי עבר הירקון

מגיש הבקשה: אגף תכנון ובניין עיר - אדרי' יואב רוביטה, צוות צפון אגף רישוי ופיקוח על הבניה - איג' מרגריטה גלזמן

רקע סטטוטורי:

1. תכנית מתאר "ל" 1 (מאושרת משנת 1988) הגדירה שטחים נוספים שאינם נכללים בחישוב שטח הרצפות עבור גרעין בניין כפונקציה של גובהו, וכן עבור מתקני עזר בקומת העמודים (חדרי אשפה, אספקת גז וחניות).
2. לתכנית זו אושרו בועדה המקומית 2 הסבות שטחי שרות: הסבה מ- 14.4.93 (פרוטוקול 139) כללה קומה מפולשת בשטח הקומה שמעליה, מרחבים מוגנים, שטחים ומתקני שרות על הגג וגזוזטראות לא מקורות. בהסבה מ- 6.11.96 (פרוטוקול 177 ב' - 11) פורטו השטחים עבור בליטות וגזוזטראות.

דברי הסבר:

1. שטחי הגרעין המוגדרים בתכנית מתאר "ל" 1 מבוססים על שטחי גרעין שהיו נהוגים בתחילת שנות ה-80.
2. מאז ועד היום חלו שינויים, הן בדרישות החוק ובדרישות הבטיחות והן בסטנדרטים הנהוגים כיום, אשר מגדילים את שטחי הגרעין הנדרשים, לדוגמא: פירים לשחרור עשן, מבואות עשן, ארוונות שרות למערכות סולריות, מערכות מיזוג, חדרים או מתקנים לפינוי אשפה מרכזי ומיחזור, גודל חדר המדרגות וכיבוי.
3. בנוסף, שטחי הגרעין שהוגדרו בתכנית "ל" 1 אינם מתייחסים לגרעין בבניין מדורג, בו נדרשים מעברים ארוכים וחללים אטומים כתוצאה מהדירוג.

פירוט הבקשה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

בנוסף לשטחים המפורטים בסעיף 6 ו-7 בתכנית מתאר "ל" 1 ושטחי השרות הנוספים שאושרו עפ"י החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 139 מיום 14.4.93 ובפרוטוקול 177 ב' - 11 מיום 6.11.96 יותרו שטחי שירות כדלקמן:

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: עפ"י תכנית מתאר "ע" 1 מרתפים.
2. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:
 - א. הגדלת שטח גרעין הבניין המפורט בטבלה בסעיף 6 ה' בתכנית מתאר "ל" 1 - בשיעור של 25%. שטחים אלה, יכללו בין היתר ארוונות למתקנים טכניים כגון: דודים, מוני חשמל/מים/גז, מיזוג, מערכות תשתית נוספות עפ"י צורך וכד'.
 - ב. בנוסף לשטחים אלה יותרו חדרי שרות בשטחים המינימליים הנדרשים לצורך ריכוז מערכות תשתית בחדרים, וכן עבור מתקנים לפינוי אשפה ומיחזור.
 - ג. בבניינים מדורגים יותרו, בנוסף, פרוזדורים ומעברי גישה לדירות, שהם פועל יוצא לדירוג המבנים.
 - ד. קירות בעובי מעל 25 ס"מ.

- 14 -

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

החלטת ועדה: כאשר לעדכן את הסבת שטחי שירות לתכנית מתאר "ל" בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

בנוסף לשטחים המפורטים בסעיף 6 ו-7 בתכנית מתאר "ל" 1 ושטחי השרות הנוספים שאושרו ע"י החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 139 מיום 14.4.93 ובפרוטוקול 177-11 מיום 6.11.96 יותרו שטחי שירות כדלקמן:

3. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: עפ"י תכנית מתאר "ע" 1 מרתפים.

4. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

- ה. הגדלת שטח גרעין הבניין המפורט בטבלה בסעיף 6 ה' בתכנית מתאר "ל" 1 - בשיעור של 25%. שטחים אלה, יכללו בין היתר ארונות למתקנים טכניים כגון: דודים, מוני חשמל/מים, מזווג, מערכות תשתית נוספות עפ"י צורך וכד'.
- ו. בנוסף לשטחים אלה יותרו חדרי שירות בשטחים המינימליים הנדרשים לצורך ריכוז מערכות תשתית בחדרים, וכן עבור מתקנים לפינוי אשפה ומיחזור.
- ז. בבניינים מדורגים יותרו, בנוסף, פרוזדורים ומעברי גישה לדירות, שהם פועל יוצא לדירוג המבנים.
- ח. קירות בעובי מעל 25 ס"מ.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

סוג הבנין	2 דירות בקומה טיפוסית	3 דירות בקומה טיפוסית	4 דירות בקומה טיפוסית
בנינים שאינם גבוהים ללא מעלית עם מעלית	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר עד 20 מ"ר	עד 20 מ"ר עד 27 מ"ר
בנינים גבוהים עם מעלית אחת עם שתי מעליות	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 35 מ"ר עד 45 מ"ר	עד 40 מ"ר עד 45 מ"ר
בנינים רבי קומות	עד 50 מ"ר	עד 50 מ"ר	עד 56 מ"ר

הערות:

עבור כל דירה נוספת בקומה מעבר לרשום בטבלה יש להוסיף שטח של 4 מ"ר לגרעין.
בבנין רב קומות, יש להוסיף 12 מ"ר לכל חדר מדרגות נוסף, שייבנה.
לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף לשטח הגרעין 5 מ"ר.

7. מתקני עזר:

יותר לבנות מתקני עזר לצרכי הבית בלבד, לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניות, בקומת העמודים של בניני המגורים.
בניית מרתפים עפ"י תכנית מתאר "ע".

8. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית, במידה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו.
יכריעו הוראות תכנית זו.
אין בתכנית זו כדי להוסיף יחידות דיור על המותר
עפ"י התכנית הראשית על שינוייה.

9. יחס התכנית לתכנית מאושרות:

אין בתכנית זו כדי לפגוע בהוראות שנקבעו בתכנית לתכניות מאושרות.
שקיבלו תוקף לפני מועד אישור תכנית זו ואשר קבעו גודל דירה העולה על האמור בתכנית זו.

טיוטת מחוז תל-אביב
מלשכה המחוזית למבנה