

ו' בשבט, התשע"ב  
30-ינואר-12  
סימוכין : 04099412

## סיכום פגישה בנושא הוספת שימוש של גני ילדים/מגורים במרתפים

תאריך: 22.1.12

**משתתפים:** עו"ד דורון ספיר, סגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתו"ב

מיטל להבי, סגנית רה"ע  
ריטה דלל, מנהלת מח' רישוי בניה  
עו"ד הראלה אברהם אוזן, משנה ליועמ"ש, יועצת משפטית לועדה המקומית  
אינג' מרגריטה גלזמן, מנהלת צוות צפון, אגף רו"פ  
אילן רוזנבלום, ע' סגן רה"ע  
תמי כורם, היחידה לתכנון אסטרטגי

במהלך הפגישה נדונה סוגיית שילוב שימוש גני ילדים/מגורים במרתפים  
עו"ד הראלה אברהם אוזן סקרה את ההיסטוריה התכנונית סטטוטורית של הקמת המרתפים בעיר:

- בתכניות הישנות כגון תכנית גדס, תכנית 44- מוגדרת קומת מרתף, אולם התכניות לא נתנו זכויות בניה לקומת מרתף. היה נוהג להתיר בניית קומת מרתף בשטח של עד קונטור הבנין, כאשר במרבית ההיתרים השטח שימש עבור שימושים מסוג שטחי שירות, כגון –מקלט, חדר הסקה, מחסן. מאחר והמרתף נבנה מכח נוהג, הרי שלא חלות עליו תקנות סטיה ניכרת לענין הסבת שטח שירות לשטח עיקרי (להלן: מרתפים הסטוריים).
- בשל הגדרת קומת מרתף בתכניות הישנות, המרתפים ההסטוריים שנבנו אינם בהכרח מרתפים הקבורים למעלה מ- 50% באדמה.
- בהתאם לחוות דעת היועץ המשפטי, ניתן לעשות שימוש עיקרי בהליך של שימוש חורג במרתפים הסטוריים ששמשו לפני כניסתן לתוקף של תקנות חישוב שטחים בשנת 1992 עבור שימושים עיקריים
- תכנית ע משנת 1985- הגדירה מרתף כקבור למעלה מ- 50% באדמה וקבעה זכויות בניה עבור מרתף, כאשר מדובר בשטח שירות שחובה לרשמו כשטח משותף.
- תכנית ע1 משנת 2003 - הרחיבה את השימושים המותרים במרתף הכוללים גם שטחים עיקריים וגם שטחי שירות, על פי הענין, ואיפשרה גם הסבת שטחים במרתפים הסטוריים ובמרתפים שנבנו לפי תכנית ע עבור משרדים תכנית ע1 קבעה שאישור משרדים בקומת המרתף, כפוף לקיומם של תנאים מספיקים (איוורור, תאורה וכד), כאשר התכנית קבעה מפורשות שלא יותרו מגורים בקומות המרתף.
- כיום ניתן לאשר גני ילדים במרתפים בבניינים בהם המרתפים הינם מרתפים היסטוריים כפוף לבדיקת התאמת התנאים במרתף ולהיתר שימוש חורג.
- בבניינים קיימים באזור מגורים מיוחד בתכניות 2331/2363/2385/2268 (תכניות לב העיר), שהינם בניינים שנבנו לפני שתכניות לב העיר נכנסו לתוקף, ישנה אפשרות לשילוב גן ילדים/מעון/פעוטון במרתף (שאינו משמש את דיירי הבנין) בהליך היתר לשימוש חורג מהיתר, בתנאי שהשימוש לא יהווה מטריד למגורים ובתנאי של כניסה נפרדת.

לגבי הבקשה להוספת שימוש למגורים במרתף- אין אפשרות כיום להסדרת מגורים במרתף, הנושא יבדק בעתיד.

#### סוכם:

בתכנית המקודמת בימים אילו למסגרות חינוכיות לגיל הרך יתווסף סעיף המתייחס להוספת שימוש של מסגרות חינוכיות לגיל הרך במרתפים, בכפוף לתאורה טבעית ואיוורור מספקים לשביעות רצון השרות לאיכוה"ס.

רשמה: תמי כורם

#### העתקים:

אדרי' חזי ברקוביץ, מה"ע  
אדרי' עודד גבולי, ס' מה"ע, מנהל אגף תב"ע  
תמי גבריאלי, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי  
אדרי' אדי אביטן, צוות מרכז  
אדרי' איתן בן צבי, מתכנן  
משתתפים

