

סעיף: 2 | **נושא עקרוני: 2021013**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210013 בתאריך: 01/12/2021

שם: עדכון מסמך מדיניות לנושאים עקרוניים ברעות
נושא: דיון להחלטות עקרוניות
סמכות: ועדה מקומית

מטרת הדיון

עידכון מדיניות לגבי מדרגות חיצוניות לקומה עליונה (קומה א')

מטרת התכנית:

בתאריך 16.09.2009, אושרה מדיניות לנושאים עקרוניים בנוגע לבנייה ברעות, אחד מהנושאים שנדונו בסעיף 4. במדיניות איפשר הקמת מדרגות חיצוניות לקומה א' בתנאי ששטח הקומה מוגבל ל-50 מ"ר.

פירוט התכנית

המדיניות שאושרה איפשרה הקמת מדרגות חיצוניות לקומה עליונה (קומה א') בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:

- קיום מדרגות פנימיות
- תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליחיד נפרדת
- לא תתאפשרנה מדרגות חיצוניות גם לקומת מרתף וגם לקומה עליונה (קומה א').
- המדרגות יהיו בתחום קו הבנין.
- שטח הקומה יוגבל ל-30 מ"ר. במידה ושטח הקומה הקיימת הבנויה עפ"י היתר הינו גדול מ-30 מ"ר ועד כ-50 מ"ר, תדרש בנוסף חתימת שכנים גובלים.
- בנוסף נקבעו תנאים עבור מדרגות ירידה למרתף:
- המדרגות יהיו צמודות לדופן המרתף
- שטח המרתף יוגבל ל-50 מ"ר.

בשנת 2017 עודכן חוק התכנון והבנייה - תיקון 117- הוראת שעה, התשע"ז 2017, שאיפשר פיצול יחיד בצמודי קרקע.

בהתאם לתכנית המאשרת ברעות ניתן להגיע לסה"כ בנייה של 230 מ"ר במידה ומניידים שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, בהתאם לתיקון 117 ולאפשרות כי ניתן לבנות עד 230 מ"ר במגרש (במידה והוגשה הקלה לניוד שטחי המרתף אל מעל הקרקע) ניתן היום לאפשר בניית שטח בקומה א ובתת הקרקע הגדולים מ 50 מ"ר.

המלצת אגף הנדסה:

לאחר בחינת השטחים ותיקון 117 לפיצול יחיד, ממליץ אגף הנדסה לעדכן את המדיניות למדרגות חיצוניות בנוסח הבא:

לאפשר הקמת מדרגות חיצוניות ללא הגבלת שטח קומה א וקומת מרתף בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:

- סה"כ השטחים לא יעלו עך השטחים בתכנית החלה.
- קיום מדרגות פנימיות לקומה א ו/או למרתף.
- תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליחיד נפרדת.
- המדרגות לא יהיו בחזית המבנה.
- במידה ולא הוגשה בקשה לפיצול יחיד בהתאם לתיקון 117, לא תהיה הכנה לפיצול יחיד (מטבח) בקומה העליונה או במרתף.

דיון פנימי/פומבי:

התקיים דיון פנימי.
התקיימה הצבעה.
הוחלט פה אחד.

החלטה:

- לאחר בחינת השטחים ותיקון 117 לפיצול יח"ד, יש לעדכן את המדיניות למדרגות חיצוניות בנוסח הבא:
- לאפשר הקמת מדרגות חיצוניות ללא הגבלת שטח קומה א וקומת מרתף בהליך של הקלה בכפוף לתנאים הבאים:**
- סה"כ השטחים לא יעלו עך השטחים בתכנית החלה.
 - קיום מדרגות פנימיות לקומה א ו/או למרתף.
 - תתוסף הערת אזהרה לרישום בטאבו בדבר איסור פיצול ליח"ד נפרדת.
 - המדרגות לא יהיו בחזית המבנה.
 - במידה ולא הוגשה בקשה לפיצול יח"ד בהתאם לתיקון 117, לא תהיה הכנה לפיצול יח"ד (מטבח) בקומה העליונה או במרתף.