

מדרגות פנימיות

חדרי מדרגות משותפים	רקע / פירוט הנושא
<p>א. בסיס חוקי ותקנות- הנחיות עדכניות</p> <p>ב. הנחיות מרחביות</p> <p>ג. הנחיות נקודתיות בתב"ע ככל שקיימות</p>	<p>מקורות מידע</p>
<p style="text-align: center;"><u>תקנות התכנון והבניה</u> (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), (7) שטח חדר מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית, במטרים רבועים, של משטחי מערכת המדרגות, האופקיים והמשופעים, בכפוף לאמור בתקנה 8.</p> <p style="text-align: center;"><u>תב"ע 4213</u></p>	<p>א. הבסיס החוקי והתקנות</p>
<p style="text-align: center;"><i>חישוב חדרי מדרגות יעשה על פי ההוראות הבאות:</i></p> <p><u>בתכניות בהן נקבע שחישוב השטחים יהיה ע"פ תקנות חישוב שטחים 1992, להלן:</u> מדרגות הינם בגדר "שטח שירות" כהגדרתו בתקנות חישוב שטחים. ועל כן, בתכניות שכאלו, יש לחשב את שטחי המדרגות מתוך מכסת שטחי השירות.</p> <p><u>במגרשים בהם חלה תכנית 62, או תכנית המייעדת את המגרש לאחד מאזורי המגורים שבתכנית 62, יש לחשב את שטחי המדרגות לפי הוראות תב"ע 4213, להלן:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומה של מפלס הקרקע או סמוך למפלס זה בבניין, מכלול השטחים של חדרי מדרגות יחושבו בזכויות הבנייה [דהיינו כשטח עיקרי]. • המשטחים המשמשים מעבר לכל דירה, יחושבו במכלול זכויות הבנייה, ואולם שטחי המדרגות עצמן, היינו השטח האופקי של מכלול המדרגות בבניין, לא יחושבו בזכויות הבנייה. <p>[<i>הערה:</i> הוראות תכנית 4213 אינן חלות על בניין קיים לעת הפקדתה של תכנית זו, וכן בשטח בו נקבע או הוגדר היקף שטח הבנייה הכולל, לרבות חישוב חדרי מדרגות, או כל תכנית מאושרת אשר נקבעו בה הוראות מיוחדות לחישוב השטחים בחדרי המדרגות].</p> <p><u>במקום בו הוגשה בקשה להיתר לשם ביצוע שינויים או תוספת בנייה בבניין קיים, במסגרת חישוב זכויות הבנייה של הבניין הקיים:</u> ייקבעו החישובים של חדרי המדרגות בבניין הקיים בהתאם לחישובים שנעשו בהיתר שניתן להקמת הבניין. מקום שלא נמצא היתר בנייה, כי אז יעשה החישוב בהתאם לנוהג שהיה קיים בעבר, דהיינו, חישוב שטח של 12 מ"ר לכל קומה בבניין.</p>	
<p style="text-align: center;">אין הנחיות מיוחדות</p>	<p>ב. הנחיות המחלקה</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ככל שקיימות הוראות פרטניות בנושא הנדון בתב"ע החלה בחלקה, יש לפעול ע"פ הוראות התב"ע • • לעניין מרווחם של חדרי מדרגות פנימיות, יחולו תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), 	<p>הערות חשובות</p>

<p>כפי שחלות הן על כל בניה רגילה, להלן:</p> <p>2. סטייה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:...</p> <p>(5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:... (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;</p> <p>(6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדדי המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; (ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;</p> <p>(7) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10%, או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש; .. (ג) בניית קיר, שאין בו פתחים, החורגת ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש.</p>	
<p>אין מידע ייחודי</p>	<p>הנחיות לביצוע במערכת הממוחשבת</p>
<p>על פי קובץ מחלקתי [יש להשתמש במהדורה אחרונה] רשימת תנאים נדרשים להיתר- על פי סוגי הבקשות השונים מנהל התכנון- מהנדס העיר, אגף רישוי ופיקוח-רישוי בניה</p>	<p>תנאים להוצאת היתר בניה בנושא</p>
	<p>מסמכים מצורפים לתקציר זה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> יובהר כי יש להתעדכן בדבר תקנות עדכניות שיופקו בנושא הנדון מפעם לפעם