

עדכון: 8 באוגוסט 2017

הנחיות מחלקה - בניית מרפסות

הנחיות אלה באות להסדיר את הכללים שלפיהם יש לבחון בקשות לבניית מרפסות. ההנחיות מבוססות על הקבוע בתקנות התכנון והבניה בשילוב עם הוראות תכנית המתאר, תכנית 253286 ותכניות נוספות החלות בירושלים.

עמוד

<u>2</u>	מה יתקבל כמרפסת זיז לעניין חישוב שטחים
<u>3</u>	מרפסות זיז, חלק א - הבסיס החוקי והתקנות
<u>4</u>	מרפסות זיז, חלק ב - הנחיות לבוחן
<u>7</u>	מרפסות פנימיות (שרות) - הנחיות לבוחן
<u>7</u>	סגירת מרפסות - הנחיות לבוחן
<u>8</u>	מרפסות בבקשות מכוח תמ"א 38 - הנחיות לבוחן

2

מה יתקבל כמרפסת זיז לעניין חישוב שטחים

א. מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של המבנה.

מתקבל! ✓



ב. מרפסת בתוך נישא (מרפסת הנשענת על שני קירות לכל היותר).

מתקבל! ✓



מעבר לדירה אחת

לא מתקבל! ✗

*



* ניתן לאשר בכפוף לחישוב שטח המרפסת בפנים המבנה כשטח עיקרי

מתקבל! ✓

לא מתקבל! ✗

מתקבל חלקית!

*



* ניתן לאשר בכפוף לחישוב שטח המרפסת בפנים המבנה כשטח עיקרי

מתקבל! ✓



ג. מרפסת הנשענת ע"ג עמודים אינה נחשבת למרפסת זיז.

לא מתקבל! ✗



מרפסות זיז, חלק א- הבסיס החוקי והתקנות

ניתן יהיה לתכנן מרפסות בהתאם לכללים הקבועים להלן: [יודגש כי בכל מקרה בו קיימות בתכנית ספציפית הוראות מיוחדות הנוגעות למרפסות - יש לבחון את המרפסת ע"פ הוראות התכנית הספציפית]

שטח:

מוסדר בתקנות התכנון והבנייה, הגדרות (חישוב שטחים ואחוזי בנייה)-הוראות מעבר, כמפורט:

(א) בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום 30.5.2008, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום 1.1.2010, יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו- גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:

(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;

(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;

משמעות הדבר הוא שביתר הבקשות שלא כלולות במסגרת זו היה צורך לחשב במסגרת השטחים המותרים לבניה, כלומר בבקשות עליהם חלה תכנית שהופקדה מיום 1.1.2010 ואילך, משום שמוסדות התכנון לא נערכו כראוי לתקנות אלו ולא הטמיעו שטחים עבור מרפסות בתכניות, נוצרה תכנית 253286 שמסדירה שטחים לבקשות עליהן חלות תכניות שמועד הפקדתן בין יום 1.1.2010 ליום 31.12.2013 (וזאת משום שבתקופה זו של 4 שנים, לא בוצעה היערכות לשטחי בניה עבור מרפסות בתכניות) – ההנחיות מוטמעות בהנחיות לבחינה.

קווי הבניין ומרווחים:

מוסדר בסעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (תקנות סטיה ניכרת), כמפורט:

"סטיה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

- ...
- (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה **בחזית המגרש**, למעט אחת מאלה: ..בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;
- (6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה **מצדי המגרש**, למעט אחת מאלה: ..גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית **בצדי המגרש** והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש;
- (7) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה **בצדו האחורי של המגרש**, למעט אחת מאלה: .. בניית גזוזטרה בגובה של 2.50 מטרים לפחות, מעל מפלס פני הקרקע הסופיים, והחורגת ב-2 מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצדו האחורי של המגרש;"

עומק:

מוסדר בתכנית מתאר לירושלים, 62, כמפורט: עומק מרפסת לא יעלה על 1.5 מ'.

כמפורט בהרחבה בחלק ב' של המסמך בנושא 'עומק המרפסת'.

מרפסות זיז, חלק ב- הנחיות לבוחן

שטח:

בתכניות שהופקדו עד ליום 1.1.2010 :

1. ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה, בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.
2. עלה שטחן של כלל המרפסות (למעט מרפסות גג ומרפסות שרות) ליחידת דיור על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;

בתכניות שהופקדו לאחר יום 1.1.2010 :

- יש לחשב מרפסות מקורות [גם אם הקירוי הינו בגובה העולה על קומה אחת] במסגרת השטח המותר לבניה.
- יש לבחון תחילה בבקשות אלו האם תכנית 253286 להלן חלה שאז ההוראות כדלקמן:
- בתכניות שהתירו הקמת בנייני מגורים חדשים בבניה רוויה (קרי, בנין בן 2 קומות לפחות בן 4 יח"ד לפחות) ושמועד הפקדתן היה בין התאריכים 1.1.2010 ל- 31.12.2013 :**
- תנתן תוספת של 12 מ"ר סה"כ עבור מרפסות (למעט מרפסות גג ומרפסות שרות) לכל יח"ד ובלבד שהשטח המקורה הכולל לא יעלה על 20% משטח המגרש או 500 מ"ר עפ"י הקטן / המחמיר מביניהם (במידה והשטח המקורה מגיע ל-500 מ"ר או 20% משטח המגרש, ניתן יהיה לאשר, מעבר לשטח זה, מרפסות שאינן מקורות ובלבד ששטח המרפסת בכללותה לא תעלה על 14 מ"ר ו-הממוצע של כלל המרפסות לא יגדל מ-12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. הערה: דירות הממוקמות בקומת קרקע יחושבו אף הם במניין הדירות בבניין לצורך חישוב שטח ממוצע למרפסת).
- יצוין כי עפ"י הנחיות מהנדס העיר לא ינתנו מרפסות, בין מקורות ובין פתוחות הגדולות מ-14 מ"ר וכן יש שתהיה עמידה בממוצע של 12 מ"ר לדירה, ובלבד שאינן יהוו פגיעה חזותית.

במקרה של תכניות שמועד הפקדתן היה לאחר 31.12.2013

הכוללות נספח בינוי המציג מרפסות אך לא מקצה עבורן שטח:

תינתן תוספת מרפסות שאינן מקורות ובלבד ששטח המרפסת בכללותה לא תעלה על 14 מ"ר ו-הממוצע של כלל המרפסות לא יגדל מ-12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.

לא תינתן תוספת מרפסות מקורות. (בהתאם להחלטה שנקבעה בישיבה עם מהנדס העיר, מיום 29.8.2017)

קווי בניין ומרווחים:

בתכניות בהן נקבע כי סטייה ניכרת מקו הבניין או צמצום מרווחים מהווה סטייה ניכרת,

ובאין הוראה אחרת בתכנית:

לא ניתן לתכנן מרפסות מחוץ לקווי הבניין!
 (למעט תבועות שקבעו קווי בניין להרחבות דיור ושסעיף הסטייה ניכרת מכוון לקווי הבניין להרחבות אלו בלבד, ובלבד שימוקמו המרפסות לא בתחום התוספות שלגביהן נקבע סעיף סטייה ניכרת).

בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, יחולו ההוראות הבאות, בכפוף לפרסום הקלה:

קו בנין קדמי ואחורי-

ניתנת חריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן.

קו בנין צידי-

ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.

באם קווי הבניין סומנו לפי תכנית 62 (או נותרו על פי אותם מרווחים שקבועים בתכנית 62), ניתן

לתכנן מרפסות בחריגה מקווי הבניין, ללא צורך בפרסום הקלה במגבלות הבאות:

קו בנין קדמי- ניתן לחרוג עד $\frac{1}{3}$ מהמרווח. (עומק מרפסת של מעל 1.50 מ' טעון הקלה)

קו בנין צידי- ניתן לחרוג ב-1 מ' מקו הבניין.

קו בנין אחורי- ניתן לחרוג ב-1.5 מ' מקו הבניין.

מרפסת מעל דרך/מדרכה

במקרה שבו התכנית קובעת קו בניין הגובל במדרכה, דרך או מעבר ציבורי להולכי רגל (קו 0), ולא נקבעה הוראת סטייה ניכרת בקו הבניין, ניתן לתכנן מרפסת בעומק שלא יעלה על 1.20 מ', כמפורט להלן:

א. בהתאם לתקנות, במקום בו חלה תכנית שביטלה את תכנית המתאר, ניתן לתכנן

מרפסת בעומק של עד 1.20 מ' ללא הקלה (על פי תקנות התכנון והבניה, חלק ד: בניה

במרווחים תקנה 4.03) ובלבד שיש לעמוד בעומק של $\frac{1}{3}$ מעומק המדרכה ויישמר

מרחק של 60 ס"מ לפחות מקצה המרפסת עד שפת המדרכה.

ב. בתכניות שבהן חלות הוראות תכנית 62:

ניתן לתכנן מרפסת בעומק שלא יעלה על 0.50 מ'

עומק המרפסת:

בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או בקשות עליהן חלה תכנית שכפופה למתאר-

בחזית קדמית ואחורית: עומק מרפסת לא יעלה על 1.5 מ' (על פי הוראות תכנית המתאר) וניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר בפרסום הקלה, עד 2 מ', בכפוף לעמידה במגבלות שטח וקווי בניין, ובכפוף לאישור תכנוני/עיצובי של המחלקה. בחזית קדמית בכל מקרה אין לחרוג מעומק של עד 1/3 מהמרווח.
בחזית צידית: ניתן לחרוג בכל מקרה רק ב-1 מטר בלבד.

בבקשות עליהן חלה תכנית אשר ביטלה את תכנית המתאר או שינתה את קווי הבניין שבמתאר -

ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה וזאת בכפוף לעמידה בנושאים- שטח וקווי בניין וכן בכפוף להגשת חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה (בנוסף להצהרת המהנדס).

בבקשות בהן מוצעת בניה של מרפסות בתוך מסגרת קווי הבניין-

במקום בו חלה תכנית מתאר-

ניתן לתכנן מרפסת זו בתוך מסגרת קווי הבניין בעומק של עד 1.50 מ' ללא הקלה ובעומק של מעל 1.50 מ' בהקלה*.

מרפסות פנימיות (שרות) - הנחיות לבוחן

מרפסת פנימית הינה מרפסת מקורה הכלואה בין 3 קירות. ניתן לתכנן מרפסת פנימית כזו, מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים, רק כאשר התכנית החלה היא תכנית 62, או כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית 62. זאת, בכפוף לתנאים הבאים:

- המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבניין לא יעלה על 1.5 מ'
- הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן
- שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר
- שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר
- שטח מרפסת בחדרי רחצה / שירותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה / שירותים.
- החלון חיצוני של המרפסת צריך להיות רחב ככל הניתן

*לא ניתן לתכנן מרפסת פנימית מבלי לחשבה במניין השטחים בתכניות בהן נקבע שחישוב השטחים יהיה ע"פ תקנות חישוב שטחים.

סגירת מרפסות - הנחיות לבוחן

מרפסות זיז. לא ניתן לסגור מרפסת זיז ששטחה ניתן מעבר למכסת השטחים בהתאם לכללים שלעיל, בכל חומר שהוא, אלא בכפוף לחישוב שטח המרפסת.

מרפסות שירות מקורות. בבניינים שנבנו ע"פ תכנית מתאר 62, ניתן יהיה לסגור מרפסות שירות מקורות - מרפסות פנימיות (הקירוי יכול להיות בכל שטח המרפסת או בחלק ממנו), שנבנו באופן מקורי בבניין בהתאם לתכנית 62, מבלי לחשב את השטח במכסת השטחים, בכפוף לכללים הבאים בלבד:

- **בחזית הבניין –**
רק אם המרפסות אינן פונות לרחוב ראשי, ובתנאי שתסגרנה כולן בבת אחת*.
- **בחזית צדדית או אחורית של הבניין –**
רק אם שטח המרפסת אינו עולה על 6 מ"ר לכל מרפסת, ובתנאי שהסגירה מקובלת מבחינה אדריכלית*.

*במקרה בו שטח המרפסת עולה על 6 מ"ר, לא ניתן יהיה לסגור חלק ממנה.

הערה חשובה:

מרפסת זיז שמתוכננת בהמשכיות למרפסת שרות קיימת, יש להמציא זכויות בניה עיקריים עבור מרפסת השרות ולחשבה במסגרת זכויות אלו ורק אז תתאפשר מרפסת זיז בהתאם להנחיות.

מרפסות בבקשות מכוח תמ"א 38 - הנחיות לבוחן

רקע: בבקשות המוגשות מכוח תמ"א 38 מסומנים 2 תחומים של קו בנין-

א. תחום קווי הבניין על פי תמ"א 38.

ב. תחום קווי הבניין על פי התב"ע החלה בחלקה.

לרוב קווי הבניין המסומנים על פי תמ"א 38 הנם מיטביים יותר.

1. בקשות המוגשות מכוח תמ"א 38/1:

- א. יש לבחון מרפסות ביחס לקווי הבניין שסומנו על פי התב"ע החלה בחלקה, בכפוף לעמידה בהנחיות מסמך זה לעניין- **שטח, מרווחים, עומק (עמ' 4,5,6)**. וזאת אף אם קווי בניין אלו מהווים חריגה מקווי הבניין שסומנו על פי תמ"א או מתמזגים עמם. ובלבד שתקנון התב"ע אינו קבע בהוראותיו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין.
- ב. ניתן לאשר מרפסות חופפות למרפסות קיימות בבניין, אף אם הן מהוות חריגה מהתקנות המותרות.

2. בקשות המוגשות מכוח תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש):

- א. ניתן לאשר מרפסות בתוך מסגרת קווי הבניין שסומנו על פי תמ"א.
- ניתן לאשר מרפסות בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא פרסום הקלה ובלבד שהמרפסת כולה כאמור מתוכננת בתחום קווי הבניין ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך זה לעניין- **שטח מרפסת (עמ' 4)**.