

ט"ז תמוז תשפ"ד  
22 יולי 2024  
סימוכין : 2024-0181-142

**הנדון: מדיניות מהנדס העיר מרפסות  
לבניינים קיימים עד גובה 29 מ'**

המסמך המצ"ב נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לבניית מרפסות זיז לבניינים קיימים עד 29 מ'.

**רקע כללי למדיניות:**

עפ"י עמדת הייעוץ המשפטי של מינהל תכנון מתאריך 26.06.2023 אופן חישוב מרפסות וגזוזטראות שאינן מקורות אינו נדרש בשטחי בניה. להלן תמצית מהמסמך:

"הוספת מרפסת או גזוזטרה, לא מקורות, אינן בגדר שטח בניה לענין תקנות חישוב שטחים, אינן טעונות שטחי בניה, ואף אינן באות על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטראות כפי שנקבעו בהוראת המעבר. משכך, בקשה הנוגעת להוספת מרפסת או גזוזטרה שאינן מקורות, איננה נוגעת לשטחי בניה. מובן כי האמור מתייחס אך ורק להיבטים של שטחי בניה. בכל בקשה כאמור, יש לבחון היבטים נוספים, ובכלל זה, קווי בנין, או הוראות בנין או עיצוב ככל שנקבעו בתכניות תקפות או בהנחיות מרחביות".

ועל כן בא הצורך לקבוע הנחיות תכנוניות לבניית מרפסות בירושלים.

**מקורות וסימוכין:**

מדיניות זו כפופה לקבוע בחוק התכנון והבנייה:

- תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
- תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002.
- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו), תשל"ל-1970. חלק ד' בנייה במרווחים מעבר לקו רחוב.
- וכן, כפיפות לכל הוראות התוכניות החלות והתוכניות הכלליות המתייחסות לעניין מרפסות: תוכנית מספר 253286 ותוכנית מספר 615880.

**להלן המדיניות שתואמה יחד עם יו"ר הוועדה מר אליעזר ראוכברגר:**

1. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה.
2. בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעלי חזיתות מרובות.

3. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יחיד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל.
4. את המרפסות המוצעות והמתוכננות בתוכנית צל, יש לרכז ל-2 חזיתות, למעט מקרים שיאושרו ע"י ראש צוות.
5. בחזית שהדיירים בבניין מעוניינים בתכנון מדורג של מרפסות:
  - א. ישמר דירוג אחיד עם חפיפה של לפחות 1/3 מאורך המרפסת.
  - ב. תכנון המרפסות בתוכנית הצל יהיה מדורג בקפיצות אחידות במטרה לשמור על סימטריה.



6. בחזית שהדיירים בבניין מעוניינים בתכנון מרפסות אחיד: ישמר רוחב ועומק אחיד לכל המרפסות גם בקומה העליונה



7. המרפסות המתוכננות יורחקו מפינת הבניין לפחות ב- 40 ס"מ.
8. עומק המרפסות המתוכננות והמוצעות יהיה תואם למרפסות אשר קיימות בחזית ולא יעלה על 2 מ' כאשר קווי הבניין מאפשרים זאת, לרבות בתוך קווי הבניין.
9. לא תאושר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג.
10. במקרה של תכנון מרפסת זיז בהמשכיות לתוספת בנייה ע"פ תב"ע מאושרת, יש להוסיף לתוכנית הצל גם את התוספות העתידיות מכוח התב"ע, וגם את תכנון המרפסות צל עבורן.
11. לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת / קורת דמה באותה החזית, אנכי או אופקי.

צמדים שיתקבלו מסומנים באדום :



- הערה :** תתאפשר מרפסת בודדת במקרה של מרפסת תואמת נספח במדויק. ואולם מרפסת בודדת תואמת נספח, אשר נדרש לגביה הקלה לשלבויות הביצוע תידרש בעמידה של מרפסות בצמדים בהתאם לסקיצות לעיל.
12. מרפסות זיו המוצעות במיקום תוספת בניה עתידית מכוח נספח בינוי, יתאפשרו בכפוף לעמידה בתנאים הבאים :
- א. המרפסת מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התב"ע שטרם מומשה.
  - ב. המרפסת תהא כחלק מצמד אנכי.
  - ג. תידרש התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התב"ע.
13. מרפסות שאושרו בהיתר בניה, לא יהיה ניתן לשנות לגביהן את אופן חישוב השטח ולקבל עבורן קיזוז שטחים.
14. בבניינים לשימור יש לעמוד בהנחיות שיתקבלו ע"י מחלקת שימור, ככל שיידרשו.

במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, ניתן להביאן בפני מהנדס העיר ו/או מנהל אגף הרישוי להכרעה.

בברכה

אינג' יואל אבן  
מהנדס העיר

העתקים : אליעזר ראוכברגר, סגן ומ"מ רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

