

מדניות מרפסות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה



טבריה, רח' טבור הארץ, ת.ד. 508 מיקוד 1410501 | טל' 04-6739526 | פקס 04-6725314

Tabour Ha'aretz St. P.O.BOX 508 Tiberias, Israel 1410501 | Tel 972-4-6739526 | Fax 972-4-6725314

www.tiberias.muni.il



מרפסות

רקע:

הועדה המקומית פועלת בנושא שינוי חזיתות בתים ע"פ מדיניות של תכנון אחיד לפיו השינוי חייב להיות תואם את כלל המבנה תוך שמירה על סימטריות ומראה ארכיטקטוני אחיד ושמירה על אסטטיות. עמדה זו אומצה ע"י ועדת הערר במספר החלטות בפרט כשהמדובר בבית משותף. הועדה המקומית תנחה את המבקשת ככל שתבקש בעקרונות אותה תכנית (גודל המרפסות האפשרי, חומרי הגמר, אלמנטים השומרים על הפרטיות ושיקולים תכנוניים נוספים ככל שתמצא לנכון). ניתן למקם גזוזטרה ולהצמיד אותה לפאות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה מהדירה לגזוזטרה תעשה מפאה אחת של קיר הבניין.

חישוב שטחי המרפסת:

ככלל – שטח המרפסת יחושב כשטח עיקרי.

עם זאת, תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים 1992) קובעות החרגה לעניין גזוזטרה כמקרה פרטני של מרפסת (להלן נוסח התקנות):

תחילה והוראות מעבר:

א. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה).

ב. בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית

שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 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.

3. גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.
4. לעניין תקנת משנה זו, "דירה" – כמשמעותה בסעיף 145 (א)(2) לחוק.
- ג. על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית.
- ד. הוראות תקנת משנה (ב) יחולו בבנייה לפי היתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית אף אם הופקדה לאחר יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010)

בליטת המרפסת מקווי בניין:

תקנות בתכנון והבניה חלק ד' (בניה במרווחים) קובעות כי ועדה מקומית רשאית להתיר בליטה של עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי בכפוף לתנאים הכתובים בתקנות.

תקנות תכנון ובניה (סטייה נכרת) ישנן בליטות אפשריות בהליך הקלה:

- א. בליטה עד 40% מן הקו הקדמי המותר של הבניין כפי שנקבע בתכנית או 2.00 מ', לפי הנמוך שבהם) ובגובה של 2.50 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים .
- ב. בניית גזוזטרות בחריגה של 10% או פחות מן המרווח שנקבע בתכנית בצד המגרש ובהשארת מרחק של 2.70 מ' לפחות מן הגבול הצדדי של המגרש .
- ג. בניית גזוזטרות בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב 2.00 מ' או 40% לפי הנמוך שבהם, מן המרווח בצד האחורי של המגרש .
- ד. סגירת גזוזטרה אשר לא באה במניין שטחי הבנייה, בכל סוג של חומרי בנייה, הינה סטייה ניכרת .
- ה. כל האמור לעיל בכפוף לתנאים הכתובים בתקנות.

חומרי גמר:

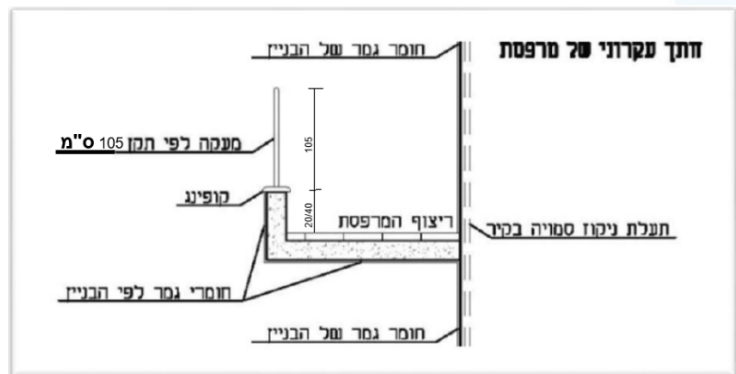
יש לתכנן מעקות בהתאם להוראות ת"י 1142
 חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים ותואמים לעיצוב הבניין הקיים. הקירות העוטפות את רצפת המרפסת יטויחו ויצבעו בגוון הבניין או בגוון המשתלב בגווני הבניין הקיים.



הנחיות להגשת בקשה להיתר:

מלבד ההוראות התקנות וההנחיות הכלליות הקיימות להגשת בקשה להיתר, להלן הנחיות פרטניות ודגשים כאשר הבקשה להיתר הינה למרפסות למבנה קיים:

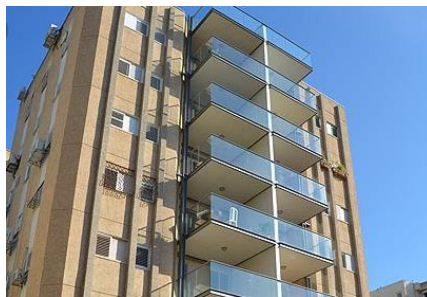
- א. תרשים סכמתי של שטחי המרפסות והוכחה בחישוב, ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מס' הדירות ושטח כל גזוזטרה לא יעלה על 14 מ"ר. ככל שמדובר על מרפסת הנדרשת בשטחים עיקריים- יש להוכיח כי קיימת יתרה אפשרית של זכויות בניה לניצול של כל בעלי הזכויות במקרקעין באופן שווה.
- ב. תנחות קומות רלוונטיות (להוספת הגזוזטרה) ובהן סימון גבולות המגרש, קווי בניין ומרחק הגזוזטרה מהם.
- ג. חתך דרך הגזוזטרות ובו יפורט גובה המעקה, עיצובו האדריכלי, פירוט חומרי הגמר וכו'. יש לצרף פרט 1:20 מקיר הבניין ועד המעקה כולל הצגת פתרון ניקוז המרפסת.
- ד. יותר קירוי בקומה העליונה מחומרי גמר של המרפסת המבונה.



ה. חזית של הבניין המוכיחה השתלבות בחזית הרחוב מבחינת פרופורציות, חומרי גמר וכו'.



- ו. יש להוכיח כי הקמת מרפסת אינה מביאה למצב של הפרת פרטיות בין דיירי הבניין.
- ז. ניקוז המרפסת במערכת ניקוז סמויה- ניקוז המרפסות וגזוזטרה יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת ולא תותר נזילה של מים באופן חופשי מקומות עליונות של המבנה.
- ח. רצפת המרפסת והקורה היקפית תהיה בכל מקרה אטומה באופן מלא.
- ט. יש להציג המחשה תלת ממדית.
- י. הוספת מרפסות וגזוזטראות למבנים קיימים תותר בתנאי שהמרפסות / גזוזטראות יבנו בעת ובעונה אחת לכל הדירות באותו אגף / חזית של הבניין, או לפחות מרפסות בנויות באופן עוקב (כלומר זו מעל זו) מהקרקע עד הקומה העליונה.



- יא. מעקה המרפסת בפרט אחיד לכל הבניין.
- יב. תוספת מרפסת בודדת תתאפשר רק בחזיתות צדדיות או אחריות ושאינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי. מרפסת בודדת תתוכנן בהתאם להנחיות המפורטות בסעיפים לעיל. רשות הרישוי תכריע לעת ההחלטה אם להתיר את המרפסת הבודדת בהתייחסות להשתלבות המרפסת בחזית המבנה וסביבת המבנה.
- יג. הגשת תכניות וחזיתות צל המציגות פתרון אדריכלי כולל לכל דירות הבניין.