

הנחיות הלשכה המשפטית

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, ותכניות נוספות החלות בירושלים.

מרפסות זיז - מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין

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 מרפסות

- בתכניות שהופקדו עד ליום 1.1.2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז בבניין, הן מקורה והן לא מקורה, בשטח מקסימלי של 14 מ"ר מעבר למכסת השטחים שנקבעה בתכנית. זאת, בתנאי ששטח כל מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. במרפסת ששטחה עולה על השטח הנ"ל, יחושב השטח העודף מתוך מכסת השטחים העיקריים.
- בתכניות שהופקדו לאחר יום 1.1.2010 יש לחשב מרפסות מקורות (גם אם הקירווי הינו בגובה העולה על קומה אחת) במסגרת השטח העיקרי המותר לבנייה. מרפסות פתוחות אינן מחושבות.

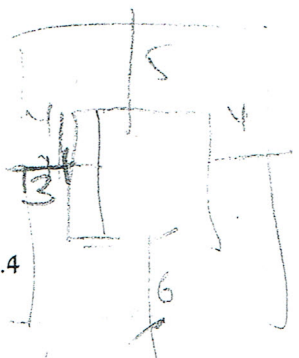
קווי בניין ומרווחים מגבול חלקה/מגרש

- באין הוראה אחרת בתכנית, יש לתכנן את המרפסות במסגרת קווי הבניין שנקבעו בתכנית.
- בתכניות שבהן נקבע כי סטייה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת, ובאין הוראה אחרת בתכנית, לא ניתן לתכנן מרפסת מחוץ לקו הבניין. במקרים אלה חשוב לוודא שאכן נקבעו קווי בניין הרלוונטיים למיקום בו מתוכננת המרפסת.

חוק אישון הקמה

3. בתכניות בהן אין הוראת סטיה ניכרת, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי הבניין בכפוף לפרסום הקלה, ובמגבלות הבאות:

- קו בניין קדמי ואחורי - ניתן לחרוג עד 2 מטרים או עד 40% מהמרווח, לפי הקטן מביניהם, ובלבד שהמרפסת מתוכננת בגובה של 2.5 מ' לפחות. ממפלס פני הקרקע הסופיים.
- קו בניין צידי - ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ולא פחות ממרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.



4. כאשר קווי הבניין נקבעו על פי תכנית 62, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי הבניין, ללא צורך בפרסום הקלה, ע"פ הכללים הבאים:

- קו בניין קדמי - ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח
- קו בניין צידי - ניתן לחרוג ב-1 מ' מקו הבניין
- קו בניין אחורי - ניתן לחרוג ב-1.5 מ' מקו הבניין

אם קו סטון 3 נשוא
כינוי הותאם ל-
אין להיוחס אסוף לו.

מרפסת מעל דרך/מדרכה

1. במקרה שבו התכנית קובעת קו בניין הגובל במדרכה, דרך או מעבר ציבורי להולכי רגל (קו 0), ולא נקבעה הוראת סטיה ניכרת בקו הבניין, ניתן לתכנן מרפסת בעומק שלא יעלה על 1.20 מ', זאת בכפוף לפרסום הקלה.
2. בתכניות שבהן חלות הוראות תכנית 62 ניתן לתכנן מרפסת בעומק שלא יעלה על 0.50 מ', ללא צורך בפרסום הקלה.

עומק המרפסת

1. עומק מרפסת לא יעלה על 1.5 מ'.
2. ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר בפרסום הקלה, בכפוף לעמידה במגבלות שטח וקווי בניין, ובכפוף לאישור תכנוני/עיצובי של המחלקה.
3. בתכניות המבטלות את הוראות תכנית 62, ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר ללא צורך בפרסום הקלה.

ניתן להתקדם ב-2 מ'

- מוסגת 3 קירי :
אס" 62

גחסה שטח לקירי

שול - גלוי קמחקה

(באצ"ב האצ"ב)

חדושי

- ויל למהימתי

כאנפי

ויל כשטח לקיר:

מרפסות פנימיות - תכנית 62

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 לחדר דיור לא יעלה על 7.5 מ"ר
- 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

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 (הקרוי 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, ובלבד שהסגירה מקובלת מבחינה אדריכלית. במקרה בו שטח המרפסת עולה על 6 מ"ר, לא ניתן יהיה לסגור חלק ממנה.