



31.1.17

מרפסות

מהי גזוזטרה?

"גזוזטרה" - מרפסת פולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין (מרפסת קונולוזית).

גודל הגזוזטרה

- מתוך תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008
 - גזוזטרה, ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין.
 - אם עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה (במידה ולא נוצל כל השטח העיקרי במגרש).
 - גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר, שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייחשבו מרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.
 - על אף האמור לעיל, אם נקבעו בתכנית הוראות מיוחדות לחישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו עליהם הוראות התכנית.
- הבהרה - התקנות מאפשרות להוסיף את שטחי המרפסות רק בתכניות שהופקדו לאחר 1.1.2010. בתכניות שהופקדו לאחר מועד זה שטחי המרפסות נכללים כחלק מהשטחים שהותרו בתכנית.**

בליטת המרפסת מעבר לקו בניין:

- עפ"י תקנות התכנון והבניה (חלק ד' - בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב) סעיף 4.03 בליטות המותרות מבניין
- אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי - 0
- אורך הבליטה מקו בנין קדמי שאיננו קו רחוב - 1.2 מטר

ניתן לבקש את הקלות הבאות:

- בליטה עד 40% מן הקו הקדמי המותר של הבניין כפי שנקבע בתכנית (או 2 מ', לפי הנמוך שבהם) ובגובה של 2.5 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים.
- בניית גזוזטרות בחריגה של 10% או פחות מן המרווח שנקבע בתכנית בצד המגרש ובהשארת מרחק של 2.7 מ' לפחות מן הגבול הצדדי של המגרש
- בניית גזוזטרות בגובה של 2.5 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך שבהם, מן המרווח בצד האחורי של המגרש
- סגירת גזוזטרה אשר לא באה במניין שטחי הבנייה, בכל סוג של חומרי בנייה, הינה סטייה ניכרת.
- מעקות ומסעדים - לפי תקן ישראלי 1142

הצעת בקשה לתוספת מרפסות בבניה רוויה

הנחיות להגשת בקשה למידע

- בשלב הראשון יש לשלם אגרה עבור מידע תכנוני ולהגיש בקשה למידע דרך המערכת המקוונת רישוי זמין. על מנת לקבל מידע תכנוני יש להזין למערכת:
 - קבלה על תשלום אגרה עבור מידע תכנוני.
 - תמונות עדכניות של 4 החזיתות של הבניין.
 - מפה מצבית, באישור מודד מוסמך (ב-DWF וב-DWG) או טופס פטור ממפת מדידה חתום על-ידי מהנדסת העיר.
- לאחר קבלת קובץ בקשת המידע להיתר ניתן להמשיך להגשת בקשה להיתר דרך המערכת המקוונת

דרישות סף להגשת הבקשה להיתר (לפני בדיקה)

- **תיק המידע להיתר**, התקף במועד הגשת הבקשה להיתר (תקף לשנתיים מיום הוצאתו)
- **מסמכי בעלות - נסח טאבו או חתימת רשות מקרקעי ישראל על התכנית (במסלול רישוי ללא הקלות)** נסח טאבו מרוכז, יכלול את כל שמות בעלי החלקה, הנסח יהיה מעודכן עד חצי שנה ממועד ההגשה.
- קרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל - יש להגיש תכנית חתומה על ידי רמ"י והעתק הסכם חכירה ו/או הסכם פיתוח בנוסף לנסח הטאבו. אם המבקש טרם נרשם בטאבו כבעלים, יש להציג נסח טאבו עם הערת אזהרה לטובתו והסכם רכישה מהבעלים הרשום.
- **חתימה על טופס אחראי לביקורת**
- **חתימת בעלי הזכויות הרשומים בנכס** - לפחות 75% הסכמה. במידה והשכנים שותפים לנכס אינם חתומים, תשלח אליהם תכנית. רק בתום 21 יום ניתן להעלות את הבקשה לוועדה.
- יש לצרף תצהיר בעלים הכולל את שמות בעלי הנכס שלא חתמו על הבקשה וכתובותיהם העדכניות.
- **צילום רישיון אדריכל/מהנדס/הנדסאי** עורך הבקשה ומהנדס השלד.
- **טופס פטור ממפת מדידה חתום על-ידי מהנדסת העיר או מפת מדידה עדכנית לשנה במידה ולא התקבל פטור.**
- **תשלום פיקדון 20% מאגרת הבניה המוערכת:**
- לפני הגשת המסמכים לבקשה להיתר יש לשלוח באימייל mayaw@ye-mo.org.il (טלפון: 5391213) את טבלת חישוב השטחים לצורך חישוב פיקדון 20% אגרת הבניה המוערכת. אלא אם העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרת בנייה. את התשלום יש לבצע בעיריית יהוד - מחלקת גביה. סמדר 5391228
- ימים א' ב' ד' ה' 30:00-12:00 יום ב' 30:18-15:30
- **תכנית בקשה להיתר חתומה דיגיטלית על-ידי** עורך הבקשה ומתכנן השלד.
- **אישור אגף איכות הסביבה על-גבי התכנית**
- **אישור רשות העתיקות במידה ונדרש.**

תכנית הבקשה תכלול:

- תרשים סביבה 1:1250
- מפת העמדה תהיה על גבי מפה מצבית תואמת לזו המופיעה בהיתר הבניה האחרון ועליה מסומנת הבניה המבוקשת כולל סימון גבולות המגרש וקווי בניין
- תרשים סכמטי של שטחי המרפסות והוכחה בחישוב, ששטחן הכולל של כל הגזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מס' הדירות ושטח כל גזזטרה לא יעלה על 14 מ"ר.
- תנחות קומות רלוונטיות (להוספת הגזזטרה) ובהן סימון גבולות המגרש, קווי בניין ומרחק הגזזטרה מהם.
- חתך דרך הגזזטרות ובו יצוין גובה המעקה
- חזית של הבניין משולבת בחזית הרחוב, כולל פירוט חומרי הגמר

הערות:

**אין צורך להציג תנוחת קומות שאין בהם השפעה על הבקשה. (כגון מרתפים וקומות גג)
לדירות שאינן מעוניינות במרפסת – יש לבנות קורות היקפיות ללא רצפה על מנת לשוות לבניין חזית אחידה.**

במידה ויש הקלות:

על עורך הבקשה להגיש את כל המסמכים הנדרשים (פרט לחתימת מנהל מקרקעי ישראל, הנדרשת רק לאחר אישור התכנית בוועדת המשנה) על מנת לעמוד בתנאי הסף לקליטת הבקשה במערכת רישוי זמין. בסיום בדיקה מקדימה (10 ימים) תסורב הבקשה לצורך ביצוע פרסום. את נוסח הפרסום יקבל העורך מהוועדה. בתום תקופת הפרסום (14 יום) וקבלת חומר הפרסום בוועדה, יגיש עורך הבקשה את הבקשה להיתר בשנית במערכת המקוונת. המשך תהליך הבקשה להיתר כסדרו – דיון בוועדת משנה.

דרישות לאחר דיון (שלב התכן)

- סימון התארגנות אתר על גבי הבקשה
- נספח יציבות: חישובים סטטיים ותצהיר, חתום ע"י מתכנן השלד (יוגש בפורמט pdf+dwg)
- אישור תאגיד מי אונו על גבי תכנית סניטארית מצומצמת. נא להביא את התכנית לסניף מי אונו יהוד הנמצא בדרך העצמאות 40. קבלת קהל אי-ה' בין השעות 08:14:00
- אישור מאתר מאושר לסילוק פסולת בניה – לצרף אישורים על כמות הפסולת וקבלות לשקילה בהתאם.
- אישור על הזמנת בדיקת חומרים (בטון)
- אישור חברת חשמל במידה והבניה בקרבת קווי חשמל (פרטים באתר חברת חשמל)
- חתימת רשות מקרקעי ישראל במידה והבקשה כוללת הקלות.
- אישור חברות התקשורת – בזק, הוט רק במידה והבניה חודרת קרקע
- בזק: יהוד - אולגה סגל, בניין עזריאלי המשולש ת"א ק' 19 ח' 47 טלפון: 03-6268111
- מונוסון - רפי אלאלוף, רח' לזרוב 4 ראשל"צ טלפון: 03-9553321
- דו"ח קרקע וביסוס, חתום ע"י מהנדס ביסוס (יוגש בפורמט pdf) רק במידה והבניה חודרת קרקע