

**הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**  
**הנחיות מרחביות – רישוי בניה**

**גדר**

במקומות בהם הגדר החדשה המוצעת מהווה המשכיות לגדר הקיימת- יש לתכנן את הגדר החדשה מאותו סוג החומר, סוג האבן, הצבע והגימור של הגדר הקיימת ו/או האופי של המקום יש להציג פריסת גדרות.

הנחיות אלו אינן חלות על גדרות בין חצרות של דירות צמודות.

**הצבת מבנה ארעי**

מבנה ארעי יוצב בתוך גבולות המגרש המבנה יצופה בחיפוי אבן או טיח צבעוני בגוון אבן.

**קיר תומך**

במקומות בהם הקיר התומך המוצע מהווה המשכיות לקיר תומך קיים- יש לתכנן את הקיר תומך החדש מאותו סוג החומר, סוג האבן, הצבע והגימור של הקיר תומך הקיים ו/או האופי של המקום.

יש להציג פריסת קירות תומך.

עיבוד וגימור האבן יהיה בהתאם לתדריך אדריכל העיר.

**גשרון**

חומרי הגמר של הגשרון יותאמו לאופי המבנה והסביבה

**חניה חיצונית או עם קירוי קל**

חומרי הקירוי יהיו מחומרים קלים בהתאם לתקנות לאופי הסביבה אך לא יותר קירוי מחומרים הבאים: אסכורית, ברזנט, פרספקס וכיוצא בזה.

יש לצרף פרט.

**שינויים בחזיתות קיימות פתחים**

יש שהפתחים המוצעים יותאמו בתכנון לפתחים הקיימים במבנה בהיבטים הבאים: חומרים, פרופורציות, פרטים וכו'.

**מדרגות חיצוניות**

חומרים: חומרי גמר המדרגות על כל מרכיביה לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

## גג רעפים

שיפוע הגג: שיפוע של גג רעפים יתוכנן על פי הנחיות תב"ע ולא פחות מ-22% ולא יעלה על 30% גובה מדלפות גג: גובה המדלפות לא יעלה על 120 ס"מ.

בבניין קיים, ניתן יהיה להוסיף גג רעפים רק באם הנו משתלב עם אופי הבניין הקיים ו/או הסביבה

## מעלית חיצונית

המעלית המוצעת תתוכנן במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר הדירות בבניין, גם אם אינם חלק מהבקשה הנדונה.

בבניינים בעלי כניסות מרובות, יש להציג תכנית צל, ככל שיתאפשר, למעליות נוספות שישרתו עתידית את כלל יחידות הדיור בבניין.

באם מוצע פתרון חיבור למעלית באמצעות גשר, יש שגודלו יהיה מינימלי ככל הניתן וכן שיהיה פתוח ללא קירות, עם מעקה קל עפ"י התקנות.

חומרים: חומרי גמר המעלית [והגשר באם מוצע] על כל מרכיביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים ו/או הסביבה.

מעלית בקו אפס תהיה עם חזית לא שקופה בצד הפונה אל הבניין הסמוך.

## מרפסות שירות פנימיות (כאשר חלולות במקום הוראות תכנית מתאר מס' 62 ולא אושרו תב"עות נוספות המשנות הוראותיה לעניין זכויות בניה בקרקע)

תותר בניית מרפסת פנימית בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

1. המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר בבניין לא יעלה על 1.5 מ'
2. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן
3. מרפסות שרות יתאפשרו בסלון, מטבח, וחדר שירותי – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש לעיל
4. שטח המרפסת יהיה כמפורט להלן:  
בסלון: לא יעלה על 7.5 מ"ר  
במטבח: לא יעלה על 5 מ"ר  
בחדרי רחצה ושירותים: שטח מרפסת השרות יתוכנן בהתאם לרוחב החדר הרחצה והשירותים.
- כל שטח עודף מעבר לכך יחושב ע"ח שטחים עיקריים
5. שטח המרפסת המצוין להלן מתבסס על השטחים המינימליים לחלקי בניין.  
פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרט של 0.80 עד 0.90 מ', בהתאם לתקנות הנגישות.  
הפתח בקיר החיצוני של המרפסת יהיה לרוחב כל המרפסת ככל הניתן.

## סגירת מרפסות שרות תתאפשר בתנאים הבאים:

### בחזית הבניין

כל המרפסות שבבניין תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה

המרפסת אינה פונה לרחוב ראשי.

בחזית צדית: שטח המרפסת אינו עולה על 6 מ"ר

### הריסה

באם לא מקודמת תכנית בניה במקביל לתיק הבקשה להיתר ההריסה, יש להציג תכנית לפיתוח שטח.

### חפירה ומילוי

הבקשה לא תובא לדיון בוועדה טרם אישורו של המבנה המתוכנן במגרש תוגש ערבות בנקאית למילוי החפירה באם הבניה לא תמומש עד לגובה פני הקרקע הסופיים.

### חצר אנגלית

בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג / רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחילופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית.

קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-35 ס"מ.

### מחסנים

בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין.

גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף.

בניין חדש - המחסנים יתוכננו באופן מרוכז בקומת המרתף.

תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד.

### גגות משותפים

לא תתאפשר יציאה לגג מהדירות הממוקמות בקומות העליונות.

היציאה לגג המשותף תתאפשר דרך גרעין המדרגות המשותף.