



תל אביב  
יפו  
TEL AVIV  
YAFO



המסלול המהיר

בניית מדפסות פתוחות  
(גזוזטרה)

עיר ללא הפסקה

### מהו המסלול המהיר

במסלול זה יטופלו בקשות להיתר פשוטות יחסית, שטיפולן מהיר ואינו דורש תאום מול גורמים רבים. (חלקם נכלל בהגדרה של "עבודה מצומצמת"). חוברת מידע זו כוללת את כל המידע התכנוני הרלוונטי המחליף את תיק המידע. יחד עם זאת מומלץ לקבל מידע משלים מתוך המערכת המקוונת לקבלת זכויות בניה (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב < רישוי ופיקוח בנייה < בדיקת זכויות בנייה).

### מהי גזוזטרה

"גזוזטרה" - מרפסת בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין (מרפסת קונזולית).

"קיר חיצוני" - קיר אשר אחד מצדדיו או יותר פונה אל האוויר שבחוץ.

"דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר (מתוך חוק התכנון והבניה).

### גודל הגזוזטרה שמותר לבנות

\* מידע על מגרש ספציפי אפשר לראות בדף מידע זכויות בנייה מתוך מערכת המידע העירונית (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב < רישוי ופיקוח בנייה < בדיקת זכויות בנייה)

בבניין לשימור יש להציג את אישור צוות שימור כתנאי לפתיחת בקשה להיתר התחלת הבנייה, בבנייה על פי היתר מכוח תכנית, שהופקדה או תופקד עד 1.1.2010, יחולו הוראות מיוחדות על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין כדלקמן:

- (1) 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.
- (2) אם עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור לעיל, **יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה.**
- (3) 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.
- (4) על אף האמור לעיל, אם נקבעו בתכנית הוראות מיוחדות לחישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו עליהם הוראות התכנית.
- (5) בניית גזוזטרה כמפורט לעיל תתאפשר בהיתר מכוח תכנית בסמכות ועדה מקומית, אף אם הופקדה לאחר 1.1.2010.

\* הערות:

- שטח הגזוזטרה אינו נכלל בשטח של דירת המגורים.
- שטחו של היטל הגזוזטרה בקומת הקרקע יחושב עפ"י תקנות חישוב שטחים

### הבלטת הגזוזטרה

#### (1) לחזית הקדמית (בלי הקלה)

אפשר לבנות גזוזטרה

- בבליטה עד 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי המותר, שאינו קו הרחוב.
- בבליטה עד 1.20 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (לפי הקטן שבהם) מן הקו הקדמי של הבניין, שהוא קו הרחוב (מעבר לגבול המגרש ובתוך תחום הדרך) אם:
  - המרחק האופקי המזערי שבין שפת אבן המדרכה לבין קצה הבליטה - 0.6 מ'.
  - הגובה המזערי מן המדרכה או מפני הקרקע - 2.40 מ'.

#### (2) לחזית הקדמית (בהקלה)

אפשר לבקש בהקלה, בבליטה עד 40% מן הקו הקדמי המותר של הבניין (כפי שנקבע בתכנית) או 2.0 מ', לפי הנמוך שבהם, ובגובה של 2.50 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים.

#### (3) לצד (בהקלה)

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.

#### (4) לאחור (בהקלה)

בניית גזוזטרות בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע הסופיים, והחורגות ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך שבהם, מן המרווח בצד האחורי של המגרש.

#### (5) סגירת גזוזורה

אשר לא באה במניין שטחי הבנייה, בכל סוג של חומרי בנייה, הינה סטייה ניכרת.



תקנות התכנון והבנייה חלק ד': בנייה במרווחים ומעבר לקו הרחוב, (עדכון 59 1.2.2009)

### הנחיות עיצוב להקמת מרפסות (מתוך קובץ ההנחיות העירוני)

גזוזטרות הבניין יותאמו בעיצובן לסביבה האדריכלית והתרבותית ולבניינים הסמוכים.

#### א. עיצוב החזית

- הגזוזטרות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "קופצות".
- לא יאושר שילוב גזוזטרות ומרפסות סגורות באותה חזית אלא באישור אדריכל הרישוי.
- אורך הגזוזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על 2/3 מאורך החזית, כדי לשמור על חלל הרחוב ולהדגיש, שהגזוזטרות משמשות תוספת "אוורירית" למישור הבניין.
- תוספת גזוזטרות למבנים קיימים תותר בתנאי שהן תיבנינה לכל הדירות באותה החזית בעת ובעונה אחת. אם תוגש בקשה לבניית גזוזטרות באגף מתוך כלל הבניין, הבקשה תיבחן על פי ההמלצה של אדריכל הרישוי, ובתנאי שתוספת הגזוזטרות תיבנה לכלל הדירות באותו אגף.
- במקרים שבהם הגזוזטרות אינן בולטות מקו בניין קדמי שהוא קו הרחוב, ככל שיהיה צורך בעמודי תמיכה, הם ימוקמו בסמוך לחזית המבנה, בתוך קו המִתָּאר של הגזוזטרה, לא יעברו את הקו של מחצית עומק הגזוזטרה ולא יבלטו מקו הבניין הקדמי מעבר ל- 0.75 מ'.

#### ב. קווי הבניין ומִתָּאר המבנה

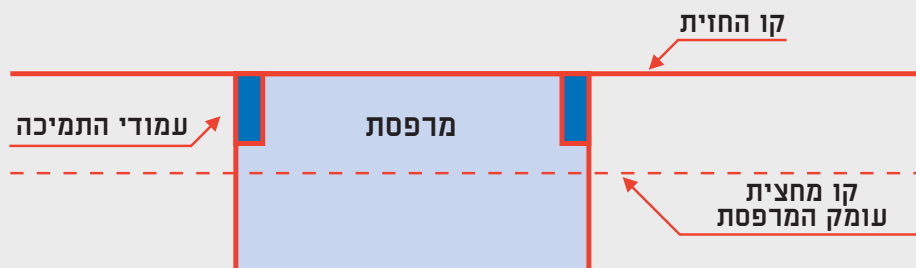
בבנייה בקיר משותף יש להרחיק את הגזוזטרה ב-1.5 מ' לפחות מגבול המגרש הַצָּדִי, אם לא התקבלה הסכמת שכן במגרש הגובל.

לא תאושר הבלטה או הגדלה של מרפסת הגג ומעקה הגג מעבר למִתָּאר של הקומה שמתחתיו.

#### ג. חומרי הגמר

חומרי הגמר של הגזוזטרות, שנוספו בבניינים קיימים, יהיו מותאמים לחומרי הגמר של הבניין הקיים או בגמר פרופיל מתכת בגובה מזערי ומעליו מעקה זכוכית.

מעקות ומסעדים - לפי תקן ישראלי 1142.



### אופן הגשת הבקשה

אין צורך בהגשת בקשה לתיק מידע.

#### הגשה פרונטלית

הבקשה צריכה להיות ערוכה על ידי מהנדס, אדריכל או הנדסאי. את הבקשה מגישים במחלקת רישוי בנייה למרכזי הרישוי. לתיאום מועד ההגשה יש להתקשר למוקד הטלפוני: **03-7247777** למידע נוסף אודות קבלת קהל ומענה טלפוני אפשר לפנות לאתר האינטרנט: **עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה**

#### הגשה ממוחשבת

בקרב יהיה אפשר להגיש את הבקשות בהגשה דיגיטלית.

### שלבי הטיפול בבקשה

עם אישור מרכזת הרישוי במחלקת הרישוי לשלמות המסמכים המפורטים לעיל, לרבות בדיקת מסמכי הבעלות ותשלום מקדמות על חשבון אגרות בניה

- תיקלט הבקשה להיתר ויימסר למבקש מס' הבקשה לצורך בדיקה ומעקב.
- אם לא חתמו כל בעלי הזכויות הרשומים בנכס על הבקשה, יידרש המבקש לשלוח הודעות, על חשבוננו, באמצעות אחת משתי החברות הזכייניות, לשאר הבעלים (אלה יהיו רשאים להגיש התנגדות, על רקע תכנוני).
- אם מבוקשות הקלות, תישלח הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה (על חשבון המבקש).
- הבקשה תועבר לפיקוח על הבנייה, הבודק את נתוני המבנה ויוודא שהם מתאימים למציאות.
- לאחר מכן תועבר הבקשה לבדיקת מחלקת הרישוי לבדיקה מרחבית ובמקביל למכון הרישוי העירוני לבדיקת תכנון של בטיחות אש וחזות אדריכלית.
- אם הבקשה אינה כוללת "הקלה", היא תובא לאישור רשות רישוי (הכוללת את יו"ר ועדת המשנה ומהנדס העיר).
- אם הבקשה כוללת "הקלות", היא תובא לדיון בוועדת משנה.
- בכל מקרה שבו הוגשו התנגדויות, הועדה תקבל החלטה לאחר שתשקול את הטענות של המבקשים והמתנגדים (בדרך כלל ללא זימון הצדדים).
- לאחר אישור הוועדה, יישלח מכתב למבקש ולעורך הבקשה והם יידרשו למלא את דרישות גודמי הרישוי, להשלים תיקונים (אם יהיו) ולהגיש 3X עתקים מהתכנית הסופית.
- עם אישור התכנית הסופית תועבר הבקשה לקביעת חשבון אגרות בנייה ותשלום השבחה (אם יש) ויינתן שובר לתשלום.
- לאחר התשלום יימסר למבקש היתר הבנייה.

### הנחיות להכנת בקשה להיתר

הבקשה להיתר תוגש על פי תקנות התכנון והבנייה ותכלול, בין השאר את הפרטים הבאים:

1. מפה מצבית, באישור מודד מוסמך.
  2. נסח רישום מרוכז ממשרדי רישום המקרקעין - עדכני.
  3. חתימת בעלי הזכויות הרשומים בנכס.
- בבית משותף, יש לצרף תצהיר בעלים הכולל את שמות בעלי הנכס בבניין שלא חתמו על הבקשה וכתובותיהם העדכניות. במידה שהכתובת אינן מעודכנות, יש לצרף מסמך "שאלתא" ותשובת משרד הפנים בעניין כתובותיהם.
4. רישיון עבודה (אדריכל/מהנדס) של עורך הבקשה ומהנדס השלד.
  5. תכנית בקשה להיתר (טופס 1) חתומה בידי עורך הבקשה ומתכנן השלד, שתכלול:
    - טופס "בקשה לשינויים/תוספות" של עיריית תל-אביב-יפו [אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר].
    - תרשים סביבה 1:1250, 1:2500.
    - מפת איתור עבודה - תרשים מגרש על רקע מפה מצבית עדכנית בקנ"מ 1:250, חתומה בידי מודד מוסמך ועליה מסומנת הבניה המבוקשת כולל סימון גבולות המגרש וקווי בניין.
    - תרשים סכימטי של שטחי המרפסות והוכחה בחישוב, ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מס' הדירות.
    - תנוחת קומות רלוונטיות (להוספת הגזוזטרה) ובהן סימון גבולות המגרש, קווי בניין ומרחק הגזוזטרה מהם.
    - חתך דרך הגזוזטרות (אפשר חתך מקומי) ובו יצויין גובה המעקה.
    - חזית של הבניין משולבת בחזית הרחוב, כולל פירוט חמרי הגמר.
  6. תמונות עדכניות של החזית הקיימת בה מבוקשות הגזוזטרות (רצוי לצרף הדמיה).

#### הערות:

- אם הבקשה כוללת תוספת שטח, יש לצרף סכימות חישוב של השטחים הרלוונטיים, בהתאם למותר.
- אין צורך להציג תנוחת קומות שאין בהם השפעה על הבקשה.
- יש להציג תכנית בניה עתידית של המרפסות בכל הבניין.
- ניתן להוריד את תכניות המבנה מתוך ארכיב תיקי הבניין הסרוק בכתובת [אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < עיון בתיקי בניין]

