



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFO



המסלול המהיר

הקמת מעללה (פרגולה)
בדרך הנכונה והקלה

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 מצללה

"מצללה (פרגולה) - מבנה בלא קירות, שתקרתו - משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים שבין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים שווה ומהווים לפחות 40% ממנו..."
(תקנות התכנון והבנייה, היתר לעבודה מצומצמת - תשס"ג 2003).

איפה אפשר להקים מצללה

בחצר, בגינה, בגג, במרפסת או במרפסת גג. כל זאת, אם לא נקבעה מטרה אחרת בתכניות החלות על המקום.

תוספת מצללה למבנה קיים

בבקשה להקמת מצללה במרפסת של בניין קיים, יש להזכיר מצללות אחרות הקיימות בבניין ולהציג פתרון לבניית מצללות בבניין כולו. אם התכניות המאושרות החלות במקום אינן קובעות הוראות בינוי בקשר למצללה, תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות בין מעקה הגג לבין המצללה.

הנחיות לעריכה של בקשת היתר למצללה (פרגולה)

הליך הוצאת היתר להקמת מצללה הינו פשוט מהרגיל, ומתמקד בשלושה היבטים עיקריים: הוכחת בעלות, חזות המבנה ובטיחות.



המסמכים הדרושים להגשת הבקשה

1. טופס בקשה לעבודה מצומצמת (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר).
2. נסח טאבו מרוכז ועדכני (עד שנה מיום הגשת הבקשה).
3. חתימת כל 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. אם הנכס נמצא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל או בבעלות עיריית תל-אביב, והמבקש הוא חוכר, אפשר להגיש את הבקשה בלי הסכמתם. הודעה תישלח לבעל הנכס.
5. תיאור המצללה, שטחה והבטחת יציבותה.

5.1 מצללה על מרפסת / גג / מרפסת גג

- * יש להגיש העתק מתכנית קומת המרפסת או הגג ולסמן את מקום המצללה, מידותיה, שטחה והמרחק שלה ממעקה המרפסת או הגג (ניתן להוריד את תכניות המבנה מתוך ארכיב תיקי הבניין הסרוק - אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < עיון בתיקי בניין).
- פרטים של המצללה בקנה מידה 1:20, המראים בין השאר את היחס בין החלק הפתוח לחלק האטום.
- חתך העובר דרך המצללה ודרך הבנייה הצמודה, אם ישנה.
- חישוב שטח המצללה לעומת שטח המרפסת או הגג.
ראו: www.nevo.co.il/Law_word/law01/044_128.doc
- הערה: אם מבקשים מצללה על הגג במבנה בו חלה תכנית ג-, שטח המצללה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר על הגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
- אם מבקשים מצללה על הגג במבנה בו חלה תכנית ג1-, שטח המצללה לא יעלה על שליש משטח הגג או מרפסת הגג, או 10 מ"ר. הכל לפי הגדול יותר.
- אם מבקשים מצללה על גג שלא חלות עליו תכניות ג1 או ג1-, שטח המצללה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר (בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
- חומרי גמר.
- הצגת תצהיר של מהנדס או הנדסאי בניין, שבדק את אופן הקמת המצללה ויציבותה (מהנדס הוועדה רשאי לדרוש גם חישובים סטטיים).

5.2 מצללה בחצר

- יש להגיש מפה מצבית של מודד מטעם מבקש ההיתר בקנה מידה של 1:250, ועליה לסמן את:
- גבולות המגרש, מיקום המצללה וקווי הבניין לפי זכויות הבנייה המפורטות באתר העירוני (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < בדיקת זכויות בנייה).
- לידיעתכם, על פי תקנות התכנון והבניה: המצללה יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש.

* אם לא נמצאו תכניות המבנה בארכיב הסרוק, אפשר להיעזר בגנך ההנדסה, בתיאום בטלפון
מראש: 03-7247777 ימים א'-ה' בשעות 08:00-11:00



דוגמאות למצללות התואמות את התקנות על פי היחס שבין השטח הפתוח לשטח האטום

- ניתן להוריד את תכניות המבנה מתוך ארכיב תיקי בניין הסרוק (אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < עיון בתיקי בניין>.(1)
- כמו כן יש להגיש העתק מתכנית קומת הקרקע בקנה מידה של 1:100, ועליו סימון מיקום המצללה, מידותיה, מרחק מקווי הבניין ושטחה.
- יש להגיש סכמת חישוב שטח המצללה לעומת שטח החצר על פי ההנחיות האלו:
- שטח המצללה יהיה 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, לפי הגדול יותר (ראה תקנות התכנון והבנייה- חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים).
- פרטים של המצללה בקנה מידה של 1:20 המראים בין השאר, את היחס שבין החלק הפתוח לחלק האטום.
- חתך דרך המצללה ודרך הבנייה הצמודה, אם יש.
- חומרי גמר.
- הצגת תצהיר של מהנדס או הנדסאי בניין, שבדק את אופן הקמת המצללה ויציבותה (מהנדס הוועדה רשאי לדרוש גם חישובים סטטיים).

5.3 מצללה במבנה לשימור

- נוסף על האמור לעיל יש לשים לב, אם הנכס שבעבורו מבוקשת תוספת המצללה מוגדר בתור "מבנה לשימור" - נדרש תיאום תכנון עם מחלקת השימור לפני הגשת הבקשה למחלקה לרישוי בנייה.
- תכנית השימור החדשה - אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > תכנון ופתוח < שימור מבנים ואתרים > רשימת המבנים בתכנית השימור

[1] ניתן להגיע לארכיב בהקלדת "ארכיון תיקי בניין" במנוע החיפוש באתר העירייה במידה שלא נמצאו תכניות המבנה בארכיב הסרוק, אפשר להיעזר בגנוך ההנדסה, בתיאום בטלפון מראש: 03-7247777 ימים א'-ה' בשעות 08:00-11:00

הקמת מצללה (פרגולה)

בדרך הנכונה והקלה

המסלול המהיר

שלבי הטיפול בבקשה

הבקשה תועבר לבדיקה של מחלקת הרישוי בהליך מקוצר של "עבודה מצומצמת".

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

- תיקלט הבקשה להיתר ויימסר למבקש מסי הבקשה לצורך בדיקה ומעקב.
- אם לא חתמו כל בעלי הזכויות הרשומים בנכס על הבקשה, יידרש המבקש לשלוח הודעות, על חשבון, באמצעות אחת משתי החברות הזכייניות, לשאר הבעלים (אלה יהיו רשאים להגיש התנגדות, על רקע תכנוני).
- אם הבקשה כוללת הקלות, תישלח הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה לשכנים במגרשים הגובלים (על חשבון המבקש).
- הבקשה תועבר לפיקוח על הבנייה, הבודק את נתוני המבנה ויוודא שהם מתאימים למציאות.
- לאחר מכן תועבר הבקשה לבדיקת מחלקת הרישוי.
- הבקשה תובא לאישור ברשות הרישוי (הכוללת את יו"ר ועדת המשנה ומהנדס העיר). בכל מקרה שבו הוגשו התנגדויות, הוועדה תקבל החלטה רק לאחר שתשקול את הטענות של המבקשים והמתנגדים, כאשר שמורה לה הזכות להליט אם לזמן את הצדדים לשמיעת ההתנגדות.
- לאחר אישור הוועדה, יישלח מכתב למבקש ולעורך הבקשה והם יידרשו להשלים תיקונים (אם יהיו) ולהגיש 3X עתקים מהתכנית הסופית.
- עם אישור התכנית הסופית תועבר הבקשה לקביעת חשבון אגרות בנייה ותשלום השבחה (אם יש) ויינתן שו"ב לתשלום.
- לאחר התשלום יימסר למבקש היתר הבנייה.

אופן הגשת הבקשה

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.



הערות:

אם מבוקשת פרגולה הצמודה למבנה שהוקם בלי קבלת היתר - רשאית הוועדה לסרב לבקשה או להתנות את המשך הטיפול בבקשה בהסדרת החריגה הקיימת!

הליך זה אינו חל על מבנה לשימור, על שכונת התקווה ועל שכונת עזרא (באזורים האלה יש לפנות למח' מידע באגף רישוי ופיקוח, לפני פתיחת הבקשה כדי לקבל הסבר)

מהדורה: 10.2014