3/11/1984

תקנון זה מתורגם תרגום מלולי מהתקנון באנגלית.

5006725_2

אשור

הנני מאשר בזה כי חוברת זאת מהווה העתק נכון ומדויק מתקנות תכנית מס' 50 - אדמות מזרח תל-אביב כפי שנתפרסמו בחוברת ידיעות עירית תל-אביב (שנה 12) חוברת מס' 12 1941/42 תש"ב.

מ. גורביץ
מזכיר מח' תכנון ובנין-ערים.

תל-אביב, 21.11.67

פקודת בנין ערים, 1936

מודעה על אישור סופי של תכנית כללית לבנין עיר,

ע"י הנציב העליון.

(נתפרסם בתוספת מס' 2, לעתון הרשמי של ממשלת א"י, גליון 1064, מיום 19 בדצמבר, 1940).

הואיל ותכנית בנין עיר בתוך אזור בנין העיר של תל-אביב, הידועה בשם תכנית מס' 50 - אדמות מזרח תל-אביב, אושרה באופן זמני על-ידי הועדה לבנין ולבנין ערים, מחוז לוד, ומודעה בדבר הנחת התכנית במשרדי עירית תל-אביב, נתפרסמה בעתון הרשמי גליון 962 מיום 9 בנובמבר 1939;

והואיל והועדה לבנין ולבנין ערים, מחוז לוד, דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, והיא פנתה לנציב העליון בדבר רשות ליתן תוקף לתכנית;

והואיל והתכנית בצירוף התרשימים השייכים לה הוגשו לנציב העליון והוא חתם עליהם; הילכך מודיעים בזה בהתאם לסעיף 18(2) מפקודת בנין ערים, 1936, כי הנציב העליון אישר את התכנית והתרשימים, והתכנית תקבל תוקף חמשה-עשר יום לאחר פרסום המודעה הזאת בעתון הרשמי.

ונמסרת בזה מודעה כי התכנית והתרשימים הונחו במשרדי עירית תל-אביב, ושם יוכל כל אדם לראותם.

ג'.ס. מקפרסון
המזכיר הראשי.

2, בדצמבר, 1940.

תכנית כללית של מזרח תל-אביב, 1938

תכנית בנין ערים זו צריכה להקרא תכנית כללית של מזרח תל-אביב, 1938.

ברור מונחים:

1. הבטויים הבאים להלן והנוגעים לתכנית זו יהיה פירושם כמבואר להלן, חוץ ממקרים שפירוש כזה אינו מתאים לתוכן הענין:

2. "הרשות האחראית" - מובנה: הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב.

2א. "מועצה עירונית" - מובנה: המועצה העירונית של תל-אביב.

3. "ועדה מחוזית" - מובנה: הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים מחוז הדרום, אשר נקבעה לפי פקודת בנין ערים 1936.

3א. "ועדה מקומית" - מובנה: הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב, אשר נקבעה לפי פקודת בנין ערים 1936.

4. "מפה" - מובנה: המפה הנזכרת בתכנית בנין עיר זו, אשר אושרה סופית ונחתמה על-ידי הנציב העליון.

5. "שטח התכנית" השטח אשר עליו חלה תכנית זו וכולל את כל הקרקעות הנמצאות מלגו לקוי הגבול המסומנים בצבע כחול על המפה.

6. "תרשים" - מובנו: תרשים שהוגש על-ידי בעל, בא-כחו או על-ידי מוסד, לצרכי דרך צבורית או פרטית, עבודות הקשורות בהן, תכנית חלוקה, הקמת בנין או כל עבודה אחרת, או עבודת פתוח קרקע.

7. "בעל" - כולל כל אדם המקבל הכנסות או רווחים אחרים מכל נכס דלא-ניידי, על חשבונו הוא או כבא-כח או מורשה של אדם אחר הרשאי לכך או המעונין בו, בין אם אדם זה מחזיק בפועל בנכס דלא-ניידי או לא ובין אם הוא הבעל הרשום או לא.

8. "בעל גובל" - פירושו: בעל קרקע או בנינים, אשר חלק מגבולותיהם נמצא בתוך רחוב או אזור או סמוך לו.

9. "החזקה" - פירושה: החזקה במגרש או בבנין.

10. "דרך" - פירושו וכולל כל דרך מלך, רחוב, גשר, שביל, מדרכה, שדרה, מעבר, בין אם הוא פתוח מצדו האחד או משני צדדיו וכל הרחבת דרך העוברת בגוש עד כדי יצירת רחבה.

11. "דרך פרטית" - פירושה: דרך, שהוצאות תקונה אינן חלות על כל התושבים.

12. "החוית רחוב". דרך תחשב כאילו החלה להווצר או להתוות, באשר יקימו גדר או גבול אחר, או בהקבע אבני הספה, או כיעשה אזון של שטח הקרקע המסמן את כוון הדרך, או כשיסודות בית יונחו באופן ובמצב כזה שהבית יהיה או יוכל להיות אחד משלושת בתים או יותר, הגובלים או הבנויים סמוך לקרקע, שדרכה עתיד לעבור רחוב.

12א. "עבודות רחוב" פירושן: כל עבודת חפירה, תעול, ביוב, רצוף, הנחת אבני-שפה, ייסור, הנחת יסוד, הנחת צנורות, כסוי בשכבה העליונה וכל עבודה הדרושה לנטיעת עצים או שיחים ברחובות והקמת מגנים מסביבם או טפול אחר ברחוב בכל צורה שהיא.

2/...

13. "ככר פתוחה צבורית" - פירושה: קרקע צבורית המסומנת בצבע מיוחד במפה (המקורית), המיועדה לצבור בכללו, כדי לשמש גן, מגרש משחק או מנוחה, מגרש ספורט או שעשועים וכל בנין הכרוך בכך, וכן כל שמוש צבורי אחר אשר יתאשר על-ידי הועדה המחוזית.

13א. "בנין ככר פתוחה צבורית" - פירושו: ההוצאה לפועל של כל העבודות הדרושות וכולל גדור, רצוף, נטיעת עצים והקמת בנינים בעלי אופי המתואר בסעיף 13, לשם התאמת ככר כזו למטרתה.

14. "ככר פתוחה פרטית" - פירושה: קרקע פרטית המשמשת כיום למטרות משחק, מנוחה, נוי או שעשועים - (המסומנה בצבע מיוחד במפה המקורית), או אדמה שהוכרז עליה על-ידי הרשות האחראית כבלתי מתאימה לדירות או לבנינים.

14א. "רזרבה טבעית", פירושה, והיא כוללת כל קרקע שצריכה להשמר באותו המצב אשר בו היא נמצאת בזמן הכנס תכנית זו לתקפה.

15. "מגרשים צבוריים" - פירושם: קרקעות צבוריים, (המסומנים בצבע מיוחד במפה המקורית), המיועדים לגן צבורי או לכל שמוש צבורי אחר או לכל בנין השייך להם והמסומן במיוחד על המפה, או כפי שיקבע מפעם לפעם על-ידי הועדה המקומית ברוב דעות של שני שלישים.

16. "איזור" פירושו: חלק מן השטח המסומן במפה בצבע מיוחד, מוגבל בקוים או משורטט בקוים, לשם סימון השמוש וההגבלות הקבועות באזור זה.

17. "שמוש" - פירושו: המטרה שבשבילה נקבעו הבנין, הקרקע או האזור.

18. "שמוש בלתי מתאים" - פירושו: שמוש שאינו אחד מן השמושים המותרים באזור אשר בו נמצא הבנין.

19. "שפור" - פירושו: המסבות והתנאים המסייעים לשפור צורת העיר ולבריאותם, בשחונם ונוחיותם של תושביה.

20. "תכנית" - פירושו: תכנית או מצע למטרת פיתוח קרקע או למטרת הקמתם של איזה בנין או מבנה.

21. "קו בנין" - פירושו: הקו המסומן במפה או הנקבע על-ידי הועדה המקומית, אשר מעבר לו לא יובלט כל בנין או מבנה כלפי הדרך אשר בשבילה נקבע קו הבנין, פרט לבליטות מאושרות, קירות גבול או גדרות.

22. "נסיגה" - פירושו: המרחק הקבוע בתכנית זו בשביל כל בנין, מבנה או עבודה, פרט לקירות גבול, גדרות או בליטות מאושרות, שיש לשגת מגבולות הבעלים הגובלים.

23. "שטח מגרש" או שטח מגרש לבנין" - פירושו: שטח הקרקע אשר בתוך גבולות המגרש, וכולל את האדמה שמתחת ומסביב לבנין קיים וכן קרקע שעתידים לבנות עליה.

24. "אתוזים" - פירושו: חלק "משטח הבנין" או "שטח מגרש" שאפשר להקים עליו בנינים מקורי-גג, כשהוא מבוטא בחלקי מאה של השטח הכללי של אותו "מגרש הבנין" או "שטח המגרש".

25. "גובה" - ביחס לאיזה בנין שהוא, פירושו: הגובה עד קצה המעקה, או במקום שאין מעקה - עד גובה קצה הכותל החיצוני; מדות אלו תמדדנה מפני המדרכה הנמצאת במרכז חזית הבנין, במקרה אם הוא סמוך לדרך צבורית. או תמדדנה מן הגובה הממוצע של הקרקע לפני עבודות החפירה, במקרה שהבנין נסוג אחור מן הדרך הצבורית.

26. "חנות" - פירושו: בנין או חלק ממנו שנקבע למטרת מסחר בקמעונות.

3/...

27. "הסכמה מיוחדת" - פירושה: ההסכמה הניתנת על-ידי הועדה המקומית לאיזור בקשה, לאחר שכוונתה של בקשה זו תתפרסם בעתונות המקומית במשך 14 יום, לאחר שכל ההתנגדויות שהוגשו על ידי אנשים הנפגעים על-ידי כוונה זו הובאו בחשבון על-ידי הועדה המקומית, ולאחר שהועדה החליטה, כי אין במלוי הבקשה משום נגוד למטרות תכנית זו.

28. "בנין חדש" כולל :-

(א) כל בנין או חלק מבנין שהוקם אחרי שתכנית זו נתפרסמה וקבלה תוקף חוקי.

(ב) כל בנין שיותר ממחצית חללו המעוקב נהרסה ואשר נבנה מחדש, או הוחל להבנות מחדש, כולו או מקצתו, על אותו המגרש, לאחר שתקנות אלו נתפרסמו וקבלו תוקף חוקי.

(ג) כל חלל שבין כתלים ובניינים, כשהוא מקורה גג או כשהחלו לכסותו בגג, לאחר שתקנות אלו נתפרסמו וקבלו תוקף חוקי.

29. "בנין שרות בחצר" - פירושו: בנין נוסף לבנין העיקרי או לבנינים עיקריים כפי שהם מוגדרים בסעיף 73 פסקה (ה).

30. "בית דירה" - פירושו: בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מעון לבני אדם ואשר אף חלק ממנו אינו משמש לצרכים אחרים, חוץ מעסקים מותרים באזורי דירות בהסכמה מיוחדת ואשר חללו המעוקב, אינו עולה על ארבעת אלפים מטרים מעוקבים.

31. "בנין מעון"-כולל: -

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מעון לבני אדם ואשר אף חלק ממנו אינו משמש לצרכי מסחר, חוץ מעסקים מותרים באזורי דירות בהסכמה מיוחדת ואשר חללו המעוקב אינו עולה על שלשה-עשר אלף מטרים מעוקבים.

(ב) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית מלון, בית-לינה, אכסניה, בית מחסה, בית-מקלט או בית-יתומים, ואשר חללו המעוקב אינו עולה על שלשה-עשר אלף מטרים מעוקבים.

32. "בית מגורים" - פירושו: בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית-מגורים בלבד, ואשר עליו יחולו החוקים בדבר האזור ותקנות הבנין שיאושרו מזמן לזמן על-ידי הועדה המחוזית לבנין ערים, ואשר חללו המעוקב עולה על שלשה-עשר אלף מטרים מעוקבים ואינו עולה על ארבעים אלף מטרים מעוקבים.

33. "בנין מסחרי"-כולל:

בנין המשמש או שנבנה, או שהוכשר לשמש לצרכי דירה ולצרכי מסחר גם יחד, ואשר חללו המעוקב אינו עולה על שלשה-עשר אלף מטרים מעוקבים.

34. "בנין תעשיה" - פירושו: בנין המשמש לאחת המטרות מן הגזברות ברשימת העסקים והתעשיות בשביל אזור התעשיה של תכנית זו, בחלק מבנין כזה אפשר להשתמש לצרכי דירה או מעון עד לשטח כולל שלא יעלה על 30% מכל השטח הבנוי, בתנאי שחלקי בנין אלה המשמשים לצרכי דירה או מעון יובדלו מחלקי התעשיה של הבנין על-ידי קיר מבדיל, ובתנאי נוסף שבקומת הקרקע לא יורשה שמוש לצרכי דירה. יש לסדר כניסות נבדלות לחלקים המשמשים למעון ולתעשיה. 10% בקומת הקרקע של הבנין אפשר לאשר לדירת השומר.

35. "בנין צבורי" כולל:-

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר כולו או רובו לשמש לבית-חולים, בית-ספר, בית-מדרש, ספריה צבורית, תערוכה פומבית או בנק.

(ב) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית-מלון, מסעדה, אכסניה, בית-מחסה, בית-מקלט או בית-יתומים אשר חללו המעוקב הוא שלושה-עשר אלף מטרים מעוקבים, או יותר;

(ג) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש כולו או רובו למגורים, ואשר חללו המעוקב עולה על ארבעים אלף מטרים מעוקבים.

36. "בנין לאספות צבוריות" כולל:-

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש בין בקביעות ובין באקראי כתיאטרון, ראינוע, אולם צבורי, אולם לקונצרטים, אולם למחולות, אולם להרצאות או מקום לאספות צבוריות.

(ב) בית-כנסת, כנסיה, בית-תפלה, מסגד או מקום אחר של פולחן דתי בצבור. כל הנ"ל בתנאי, שאם יש לחלק קטן מבנין צבורי קטר עם בנין צבורי המשמש לפרקים לצרכי תיאטרון, ראינוע, אולם לקונצרטים, או לאולם מחולות, - לא יחשב בנין כזה כבנין לאסיפות צבוריות.

ה ע ר ה : כשאין סתירה לפירוש הנכלל בסעיפים המובאים לעיל, יש להשתמש בכל ההגדרות שניתנו בסעיף 1 מחוקי העזר לבנין לדוגמה, שנתפרסמו ב-1 בנובמבר 1925, על כל התקונים שלאחר כך.

37. "הקומה העליונה ביותר" - פירושה הקומה הגבוהה ביותר בבנין, בין אם נבנתה כולה או מקצתה בתוך הגג או מחוצה לו.

38. "קומת הקרקע" - פירושה: אותה קומה של בנין שאפשר להכנס אליה מן החוץ, בגובה פני הקרקע או קרוב לו; וכשיש שתי קומות כאלו, הרי התחתונה שבהן, בתנאי שסוף קומה אשר השטח העליון של רצפתה נמצא נמוך יותר מ-1.20 מטר מתחת לפני הקרקע לא תחשב בקומת קרקע.

39. "קומת מרתף" - פירושה: כל קומה של בנין הנמצאת מתחת לקומת הקרקע.

40. "גובה פני הקרקע" - פירושו: הגובה הממוצע של הקרקע, או במקרה של חלוקי דעות - הגובה הנקבע על-ידי המהנדס העירוני.

41. "חלל מעוקב", לגבי מדות של בנין, פירושו: החלל המוגבל על-ידי השטחים החיצוניים של כתלין וגגו העליון, והשטח העליון של רצפת קומתו התחתונה.

42. "דרך צבורית" - פירושה וכוללת את כל השטח של הרחוב הפתוח לכלי-רכב ולהולכי רגל או להולכי רגל בלבד.

43. "דרך המרכבות" ביחס לרחוב או לדרך צבורית - פירושה וכוללת את כל המרחב הפתוח לתנועת כלי-רכב.

44. "רוחב הרחוב" - פירושו: המרחק המאוזן הנמדד בגובה פני הרחוב בין שני גבולות המגרשים משני עברי הרחוב ובאופן מאונך לציר הרחוב.

45. "מעבר להולכי רגל"-ביחס לרחוב או לדרך צבורית פירושו וכולל את כל המרחב המיועד להולכי רגל בלבד.

אזורים

46. הטבת של תכנית זאת מחולק לאזורים אלה:

אזור דירות |

אזור דירות ||

אזור דירות |||

אזור מסחרי

אזור תעשיה

רזרבה טבעית

אזור בניה מחדש

47. אזור דירות |:

(8) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע אורנג'. קרקע זו תהא מוקדשת לצרכי דירות.

(ב) השמושים המפורטים בטבלאת האזורים הרצופה בזה בשביל אזור דירות | יהיו מותרים באיזור זה.

(ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות בשביל אזור דירות | יהיו מותרים רק על-פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על-ידי הועדה המקומית.

48. אזור דירות ||:

(א) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע כחול. קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות.

(ב) השמושים המפורטים בטבלאת האזורים הרצופה בזה בשביל אזור דירות || יהיו מותרים באזור זה.

(ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות בשביל אזור דירות || יהיו מותרים רק על-פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על-ידי הועדה המקומית.

49. אזור דירות |||:

(א) שטח זה כולל את הקרקע מסומנת במפה (המקורית) בצבע צהוב. קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות;

(ב) השמושים המפורטים בטבלאת האזורים הרצופה בזה בשביל אזור דירות ||| יהיו מותרים באזור זה;

(ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות בשביל אזור דירות ||| יהיו מותרים רק על-פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על-ידי הועדה המקומית.

50. אזור מסחרי:

(א) השטח הזה כולל את הקרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע אפור, והמוקפת בקו סגול. קרקע זו תהא מוקדשת לשמושי דירות ועסקים גם יחד.

(ב) השמושים המותרים בשטח זה יהיו מוגבלים לפי השמושים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות בשביל אזור מסחרי.

51. אזור תעשיה:

(א) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע סגול והמוקדשת בעיקרה לצרכי תעשיה.

(ב) השמושים המותרים בשטח זה יהיו מוגבלים לפי השמושים המפורטים ברשימה המצורפת של המלאכות והתעשיות בשביל אזור תעשיה.

(ג) השמוש לצרכי מגורים באזור התעשיה יהיה טעון הסכמה מיוחדת ומקומו ייקבע על-ידי הועדה המקומית, פרט לדירות שומרים ומפקחים הדרושים בשביל התעשיה או בשביל ההחסנה ופרט להקמת בית לשתי משפחות על מגרש שלם.

(ד) צפיפות הבניה לצרכי מגורים תהיה זו שבאזור דירות |||.

בנינים לאספות צבוריות באזור-תעשיה יהיו טעונים הסכמה מיוחדת.

52. רזרבה טבעית

כל קרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע ירוק ובקוים ירוקים שתי וערב מוכרזת בזה כרזרבה טבעית ושום בנינים לא יוקמו עליה, פרט למבנים לצרכי חקלאות וגננות; מבנים אלה טעונים רשיון מיוחד של הועדה המקומית ושל הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים.

53. אזור בניה-מחדש

(א) שטח זה, הכולל את הקרקע המסומנת במפה (המקורית) במסגרת שחורה ובקוים שחורים, יחשב כשטח בניה-מחדש;

(ב) השמושים המפורשים בטבלאות האזורים בשביל אזור בניה-מחדש יהיו מותרים באזור זה;

(ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות באזור בניה-מחדש יהיו מותרים רק על-פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על-ידי הועדה המקומית.

54. ככר פתוחה צבורית:

שום עבודה לא תוצא לפועל וכל בנין לא יוקם על כל הקרקעות המסומנות על המפה כככרות פתוחות צבוריות, פרט לעבודות הקשורות בשמושם אשר הוגדר בתכנית זו.

55. מגרשים צבוריים:

שום עבודה לא תוצא לפועל וכל בנין לא יוקם על כל הקרקעות המסומנות במפה כמגרשים צבוריים, פרט לעבודות הקשורות בשמושם כפי שהוגדר ונקבע בתכנית זו.

56. ככר פתוח פרטית:

אם כל גנה פרטית או כל ככר פתוחה פרטית נמצאת במצב המפריע לשפור הסביבה, תהא הועדה המקומית רשאית לשלוח הודעה לבעל הגנה או הככר הפתוחה ולדרוש ממנו שיאחוז במשך זמן הנקבע בהודעה כזו באמצעים הדרושים לשפור, לשביעת רצונה של הועדה המקומית.

57. תנאים מיוחדים:

(א) בשעת מתן ההסכמה להקמת בנין, תהא הועדה המקומית רשאית להטיל תנאים נוספים הנחוצים לפי דעתה להוצאתה לפועל של תכנית זו.

(ב) בכל מקרה שרשיון להקמה, סלילה או בנין של דרך או מבנה, מכיל תנאים מיוחדים אשר קבעה אותם הועדה המקומית, יהיה תקפם של תנאים מיוחדים אלה כאילו נכללו בתכנית הזאת.

58. השימוש לצרכי חקלאות או גננות:

כל קרקע מוקדת למטרה מיוחדת והמשמשת כעת לצרכי חקלאות או גננות - אפשר להמשיך בשמוש זה, בתנאי שהדבר לא יזיק לנוחיות השכנים על-ידי איסוף או שפול באשפה או בזבל או על-ידי התזקת בהמות. הקמת בנינים הקשורים בשמוש חקלאי או של גננות על קרקע זו תהא מותרת, בתנאי שהוקמו בהתאם לתקנות הבנין הקיימות, להוראות תכנית זו ולתנאים המיוחדים אשר יקבעו על-ידי הועדה המקומית ובתנאי נוסף שהללו לא יביאו נזק לנוחיות השכנים ושלא ישולמו כל פצויים בקשר עם הריסת הבנינים האלה או של מטעי עצים חדשים נושאי פרי, כשיהיה צורך בכך בקשר לרכישת הקרקע מבעליה בעל-כרחם או בדרך אחרת, למטרות שהקרקע נועדה להן בתכנית זו.

59. שמוש שאינו מתאים לאזור:

(1) בכל אזור אשר הקמת בנין למטרה ידועה אסורה בו, השמוש בכל בנין למטרה זו יחשב כעבירה על התכנית. בכל אזור אשר הקמת בנין בו למטרה ידועה טעונה הסכמה מיוחדת. השמוש בבנין למטרה זו בלי הסכמה מיוחדת יחשב כעבירה על התכנית.

(2) כל בנין או קרקע הנמצאים באזור בנין ערים, ושמשתמשים בהם ביום איסורה של תכנית זו או שאושרו לשמוש אחר מזה הנקבע ברשימת המלאכות והתעסיות לכל אזור ואזור - אין דבר בתכנית זו המונע בעד המשכת השמוש הזה בתנאי:

(א) שכל עוד השמוש הנהוג, שאינו לפי התקנות, לא הוחלף בשמוש הנכלל ברשימה המתאימה לאזור שבו נמצא הרכוש - אסורים יהיו בו שנויים, תוספות או תקונים, שערכם הכולל מיום שתכנית זו קבלה את תקפה יעלה על 30 אחוז משווי הבנין ביום שתכנית זו קבלה את תקפה;

(ב) שאין להחליף את השמוש הנהוג הבלתי מתאים בשמוש בלתי-מתאים אחר;

(ג) שבמקרה חלופים בהתזקה תהא אסורה המשכת השמוש הבלתי מתאים;

(ד) ששמוש בלתי-מתאים בזה יפסק, לא יאוחר מחמש שנים מן התאריך, אשר בו קבלה תכנית זו את תקפה.

60. (א) שמוש בבנין ארעי לצורך אחר מזה הנקבע ב"רשימת המלאכות והתעסיות" לכל אזור ואזור - חלים עליו תנאי הסעיפים (א) ו-(ב) ובכל אופן יפסק שמוש בלתי-מתאים כזה במשך 12 חודש מיום שתכנית זו נכנסה לתקפה, או קודם לכן עם תום תוקף הרשיון. משך הזמן הקצר ביותר - הוא הקובע.

(ב) כל בעלי בנינים ארעיים - שהוקמו באיזה זמן שהוא, בטרם קבלה תכנית זו את תקפה, בלי רשיון או שלא בהתאמה לתנאי הרשיון אשר נקבעו לבעל כזה, או באופן בלתי-מתאים לתקנות להקמת בנינים ארעיים - חייבים לבקש רשיון בהתאם לתקנות להקמת בנינים ארעיים במשך 12 חודש מיום שתכנית זו קבלה את תקפה. ואין לסרב, ללא סבה מספקת, לתת רשיון כזה, אם הבנין הארעי מתאים לתקנות הנזכרות לעיל.

פרק ג'

צ פ י פ ו ת ה ב נ י ן

61. כללי:

כל בנין חדש לא יבנה, אלא אם כן הוא מתאים לכללים הבאים ביחס לשטח מגרש הבנין, האחוזים המותרים לבנין, גובה הבנין והמרחב הבלתי-בנוי מסביבו. כל חלק לא יתוסף לבנין קיים אלא אם כן יתאים הבנין הקיים, לאחר הקמת התוספת, לאותם הכללים.

.62 שטח מגרש הבנין

(א) כל בנין חדש לא יוקם על שטח מגרש הבנין ששטחו קטן מ:

1000 ממ"ר באזור דירות |
750 " " " ||
500 " " " |||
500 " " מסחרי
500 " " תעשיה
2000 " ברזרבה הטבעית
450 " באזור בניה מחדש.

(ב) המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.

(ג) באזור דירות | תורשה הקמת בנין המכיל רק דירה אחת לקומה. באזור דירות || ו-||| לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי-מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

.63 אחוזי הבנין המותרים:

(א) חלק הקרקע בתוך מגרש הבנין, אשר מותר להקים עליו בנין מקורה גג, לא יעלה על האחוזים הבאים:

1. באזור דירות	15%
2. באזור דירות ||	25%
3. באזור דירות |||	30%
4. באזור מסחרי	40%
5. באזור תעשיה	50%
6. באזור בניה מחדש	40%

הערה ל-5:

פרט לבנינים שמשתמשים בהם לצרכי מגורים באותו האזור שבו לא יעלה אחוז הבנין על האחוז המותר באזור דירות |||.

(ב) בתנאי, כי במגרש-אי מותר להגדיל את שטח הבנין ב-10% ביחס לאחוזים המובאים לעיל.

(ג) מכסת האחוזים לבנינים המשמשים למטרות צבוריות, כמוגדר בסעיף 35א ו-36 או כדומה להם, לא תעלה על 50% במגרשים רגילים ועל 60% במגרשי-פנה.

.64 גובה הבנינים

(א) הגובה המרבי של הבנינים לא יעלה בשום מקום:

באזור דירות | - על שתי קומות ומגדל גג,
" " || - " שלש "
" " ||| - " שלש "
" מסחרי - " שלש "
" תעשיה בהתאם לצרכים מיוחדים אבל לא יעלה על 15 מטר בגובה;
באזור בניה מחדש - על שתי קומות.

(ב) ואחרי כל האמור לעיל לא יהיה סוס בנין גבוה יותר מאשר המרחק בין הקיר החיצוני של אותו בנין לבין קו הבנין בצד השני של הרחוב;

(ג) מגדלים ומבנים אחרים על הגגות אפשר להקים מעל לגובה שנקבע בפסקא א' הנ"ל בהתאם לתקנות שאושרו על-ידי הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים.

.65 קו הבנין מצד הרחוב

המרחק המינימלי בין קו הבנין וקו הרחוב יהיה:

8 מטר באזור דירות |

6 מטר באזור דירות ||

4 " " " |||

4 " " בניה מחדש

4 " " מסחרי

4 " " תעשיה

.66 קוי הבנין ברחובות העורקיים המסומנים מ- ▲ עד H בתכנית המאושרת יהיו כמתואר במפה - לכל ארכם של אזורים שונים.

.67 בליטות

גזוזטראות בקומות העליונות תורשינה בהתאם לתקנות הבנין, כפי שתקבענה מזמן לזמן על-ידי הועדה המחוזית לבנין ובנין ערים. נוסף לכך תהיה מותרת בקומת-הקרקע הקמת גזוזטרה בלתי מכוסה, או מדרגות כניסה הבולטות מקו בנין, בתנאי:

(א) שלא תהיינה גבוהות מרצפת קומת הקרקע;

(ב) שבליטתן לא תעלה על שליש המרחק אשר בין הקיר החיצוני של הבנין וקו הרחוב;

(ג) מעקות למדרגות כניסה או לגזוזטראות פתוחות יהיו מותרים עד לגובה מטר אחד מעל לקו הרצפה של קומת הקרקע. במקרה של בנינים נמשכים, תפסקנה כל הגזוזטראות אשר בחזית במרחק של לא פחות מ-1,80 מטר מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.

.68 המרחבים הפתוחים סביב הבנין והחצר האחורית:

(א) המרחק המינימלי בין הקו האחורי של המגרש וקו הבנין האחורי יהיה כדלקמן:

6 מטרים באזור דירות |

6 " " " ||

5 " " " |||

4 " " בניה מחדש

5 " " מסחרי

4 " " תעשיה

(ב) מרחבים אלה יהיו שייכים אך ורק לאותם הבנינים.

(ג) גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבנין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבנין האחורי לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבנין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

(ד) ואחרי כל הנאמר בסעיפים הקודמים בדבר המרחב הפתוח מאחורי הבנין - אם הקרקע מאחורי הבנין גובלת ברחוב או ככר צבורית, אפשר יהיה - בהסכמת הועדה המקומית - להקטין את המרחב הפתוח הדרוש על-ידי ההוראות האמורות.

69. גובה ביחס לחצר האחורית:

גבהו של כל חלק מן הבנין מעל לגובה הבינוני של הקרקע אשר בצדו האחורי של הבנין - לא יעלה על המרחק כפול שלשה אשר בין חלק זה של הבנין והגבול האחורי של המגרש שעליו הוקם הבנין; - במקרה שהבנין הוא בנין-תעשיה או בנין לאספות צבוריות. כן לא יעלה על מרחק זה כפול שתי פעמים וחצי, במקרה שהבנין אינו בנין - תעשיה או בנין לאספות צבוריות. בתנאי, שחורשה הקמת מגדל או מבנה אחר על גג הבנין מעל לגובה הנקבע בסעיף זה, לפי התקנות המאושרות על-ידי הועדה המחוזית לבנין ערים.

70. חצרות פנימיות:

במקום שחצר פנימית של איזה בנין שהוא נבנית או מותאמת לשמש כארובת-אורור לשם הכנסת אויר צח לחדרים שאינם חדרי דירה, על החצר להיות מותאמת לתנאים הבאים:

(א) השטח הכולל של חצר פנימית כזאת לא יהיה פחות מ-16 ממ"ר;

(ב) במקרה שחצר כזו גבוהה מ-4 מטרים, יסודר בה מבוא אויר מיוחד או אופן אחר של אורור מספיק לשביעת רצונה של מחלקת הבריאות.

71. (א) חלון בחדר דירה הפונה לחצר הסגורה משלשה צדדים או יותר, לא ייחשב כאילו הוא נפתח ישר אל האויר החיצוני, במובנו של חק-עזר מס' 3 פרק 4 של חוקי-עזר לדוגמה שנתפרסמו בעתון הרשמי מספר 150, מיום 1.9.1925. אלא רק במקרה שרוחב החצר מחלון כזה עד הקיר שממולו אינו פחות מחצי גובה הקיר, הנמדד מנקודה הנמצאת בגובה מטר אחד למעלה מן הגובה הממוצע של הקרקע או הרצפה שמתחת לחלון עד לקצה התחתון של בליטת הגג שממול או במקרה שאין גג מטופש - עד ראש הקיר שממול;

(ב) בתנאי, שבמקום אשר אורך חצר כזו גדול פי שנים ויותר מרחבה, ובמקום אשר השורש המרובע של שטח החצר שווה לפחות לחצי המרחק הנמדד מנקודה הנמצאת במטר אחד למעלה מן הגובה הממוצע של הקרקע, או הרצפה שמתחת לחלון, עד לקצה התחתון הבולט של הגג שממול, או במקרה שאין גג מטופש עד לראש הקיר הנזכר - יוכל חלון כזה להחשב כאילו הוא נפתח באופן ישר אל האויר החיצוני;

(ג) ועוד בתנאי, שבמקום אשר חצר כזו סגורה רק משלשה צדדים וכל אחד מן הצדדים הארוכים גדול פעמיים ויותר מאורך הצד הקצר - לא יחשב חלון הנפתח אליה כאילו נפתח אל האויר החיצוני, כי אם יחשב כפתח לתוך חצר פנימית ויחולו עליו התקנות הקודמות (סעיף 70).

(ד) המרחב הפתוח הנקבע בקטע עם בנין ישמש אך ורק לצרכים ביתיים או לגן, וכל שמוש למטרות מסחריות יהיה אסור.

72. המרחק מן הגבולות הצדדיים:

(א) כל בנין לא יוקם אלא אם כן יהיה בין צדו החיצוני של כל קיר חיצוני של בנין ובין גבול מגרשו של השכן מרחק לא קטן מ-

5	מטר	באזור	דירות	
4	"	"	"	||
3	"	"	"	|||
2	"	"	בניה מחדש	
3	"	"	מסחרי	
3	"	"	תעשיה	

ובמקרה של קיר משותף - לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2 מטרים וחצי;

(ב) המרחק הפחות הנקבע בקטע עם בנין ישמש אך ורק לצרכים ביתיים או לגן וכל שמוש למטרות מסחריות יהיה אסור, וכן לא תורשה בו הקמת קיוסקים.

73. מגרשי פנה:

(א) למרות כל האמור לעיל בתכנית בנין-עיר זו, הרי במקרה שבנין הוקם במגרש-פנה באזור מסחרי, באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר אשר רחבם איננו שווה, יכול גבהו של הבנין הנ"ל לצד הרחוב הצר ביותר להיות, - עד לאורך 14 מטרים מנקודת ההצטלבות של הרחוב הצר והרחב יותר, - באיתו הגובה המותר ברחוב הרחב מבין שני הרחובות המצטלבים;

(ב) במקרה שיוקם בנין באזור מסחרי על מגרש-פנה באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר, יהיה רוחב החזית בפנה החותכת את זוית ההצטלבות לא פחות משלשה מטרים בכוון מאונך לקו החוצה של הזוית. כל זוית הצטלבות שהיא פחותה מ- 75° יש לקצצה באופן הנ"ל. במקרה שהפנה היא מעוגלת יהיה אורך המסיק לקשת, הנכלל בין המשכי קוי הבנין ובכוון מאונך לקו החוצה של הזוית לא פחות משלשה מטרים, אולם הועדה המקומית יכולה להרשות לבלי לקצץ פנה כזו, אם תמצא צידוק לכך מבחינה ארכיטקטונית.

(ג) במקרה שיוקם בנין על מגרש, אשר גבולותיו נמצאים בשני אזורים או יותר, יחולו עליו הכללים הנקבעים בשביל האזור המוגבל פחות באורך 14 מטרים, פרט לתקנות קוי הבנין והגובה אשר צריכים להיות מותאמים לכללים החלים על כל אזור ואזור.

(ד) על מגרשי-פנה הפונים למקום ההצטלבות של רחובות הנמצאים בשני אזורים או יותר יחולו הכללים הנקבעים בשביל האזור המוגבל פחות ובאורך שאינו עולה על 14 מטרים לאורך החזית הצדדית, פרט לקוי הגובה והבנין שצריכים להיות מותאמים לכללים החלים על אזור אשר בו נמצא הבנין, בתנאי שבבית אשר חזיתותיו פונות האחת לאזור מסחרי והשניה לאזור דירות - לא יעלה ארכה של חנות-פנה לתוך רחוב המגורים על 14 מטר, אולם הכניסה לחנות כזאת תקבע בחזית הפונה לאזור המסחרי.

(ה) על כל מגרש אפשר להקים רק בנין ראשי אחד, חוץ מאזור התעשיה, אשר בו ייקבע מספר הבנינים בכל מגרש על-ידי הועדה המקומית, לכל מקרה ומקרה לחוד; אולם אם יהיה שטחו של מגרש גדול יותר מן השטח המינימלי הדרוש לכל מגרש בכל אזור ואזור, מותר יהיה להקים יותר מבנין אחד על שטח זה, בתנאי שלכל אחד מן הבנינים תהיה חזית לצד הרחוב, ובתנאי נוסף שמספר הבנינים לא יעלה על מספר פעמים שהשטח המינימלי הדרוש נכלל במגרש כזה, בלי להביא בחשבון את חלקי השטח המינימלי.

74. בניני שרות בחצר:

(א) לא תורשה הקמת כל בנין באזורי דירות ומסחר בתוך המרחב הפנוי באיזה מגרש שהוא, חוץ מן הבנינים המיועדים לשרותי בית, אבל לא לצרכי דירה, בתנאי שהשטח בנינני שרות כאלה לא יעלה על 15 ממ"ר;

(ב) לא תורשה הקמת כל בנין שרות בחצר באזור מסחר או תעשיה שטחו עולה על 6 ממ"ר. כן תורשה הקמת גרג' בתנאי שיכיל לא יותר ממכונית אחת שאינה משמשת לצרכי מסחר.

(ג) כל בנינני שרות בחצר יוקמו אך ורק מאחורי הבנינים, אולם גרג' פרטי אפשר להקים בחזית הבנין או מן הצד, בתנאי שבנין הגרג' יתאים לחוקים הקבועים בפרק הזה ביחס לקוי בנין והרחקה מן הצד, בהתאם לכל אזור ואזור. אולם, אם רצפת קומת הקרקע גבוהה ב-1,75 מטר מעל פני הכביש, ואם פני הקרקע בשטח שמסביב לבנין גבוהים לא פחות מ-1,20 מטר מעל פני הכביש - יהיה מותר להקים גרג' בין קו הבנין וקו הרחוב או במרחב הצדדי;

12/...

(ד) שרוס בנין שרות בחצר לא יהיה גבוה מ-2.50 מטרים;

(ה) בנין שרות המוקם מאחורי הבנין, פרט לבתי-כסא, יוכל להבנות בפנת הגבול האחורי והצדדי אולם רק בהסכמת הבעל או הבעלים הגובלים;

(ו) אם בנין השרות לא יבנה על הגבול צריכים המרחקים מן הגבולות להיות לפחות 2 מטרים, והמרחק מן הבנין הראשי לא פחות מ-4 מטרים.

פרק ד'

ד ר כ י ם

75. הועדה המקומית יכולה לאחר איטור סופי של הכנית זו, להכריז על-ידי התלטה בתור רחוב על כל קרקע המסומנת במפה, כמיועדת לרחובות מוצעים או להרחבת רחובות,

76. הועדה המקומית יכולה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של חודש ימים למעונים בקרקע, להכנס לתוך קרקע סמוכה ולקחת כל קרקע המסומנת במפה, כמיועדת לרחובות מוצעים או להרחבת רחובות וכן גם להכנס לתוך הקרקעות הגובלות לסם ביצוע כל עבודות רחוב או למטרת ההחזקה.

77. עד כמה שהדבר יהא דרוש לצורך בנין רחוב או ביצוען של עבודות רחוב - יכולה הועדה לדרוש, על-ידי הודעה מאת הבעלים, להרוס או לסגות - בתוך המועד הנקבע בהודעה - כל בנין או כל עבודה על קרקע, המיועדת לרחוב ובמקרה של אי-ציות יכולה הועדה אחרי הודעה שלא פחות מחודש ימים לאנשים המעוניינים להכנס ולהוציא לפועל כל עבודות ההריסה או השנוי הדרושות.

78. מקומות להרחבת רחובות יהיו בכל מקרה נתונים לאותם תנאים כאילו היו רחובות חדשים.

79. כל בנין לא יוקם וכן לא יוכנסו בו שנויים ושום עבודה לא תיעשה על כל קרקע המיועדת להיות רחוב או לסם הרחבת רחוב, אשר יהיה צורך להסירה, להרסה או לשנותה כדי לאפשר עבודות רחוב, אלא בהסכמת הועדה המקומית ובתנאים כאלה ביחס להסרה, להריסה, לשנוי וכו', כפי שהועדה תמצא לנחוץ.

הטית רחובות קיימים והפסקתם

80. על כל דרך צבורית - המסומנת במפה (המקורית) בקוי צנובר (אדום מבהיק) - מכריזים בזה על הטיתה או הפסקתה וכל הזכויות הצבוריות על דרך זו יפסקו מתאריך שיסללו הרחובות המוצעים החדשים לשביעת-רצונה של הועדה המקומית, בתנאי שהזכות על שטח הדרך שבוטלה נמסרת לועדה המקומית.

81. הטית או הפסקת רחוב תחת סעיף זה לא תפגע בזכויותיה של הועדה המקומית או של קבלנים מורשים או אנשים אחרים ביחס לצנורות תעול, לצנורות מים או חוטים או לעבודות אחרות מעל או מתחת לדרך המלך, והועדה המקומית והקבלנים המורשים או האנשים האחרים תהיה להם רשות לפקוח, להחזקה ולתקונים של כל העבודות ושל הכניסה אל הקרקע לסם המטרות הנ"ל כאילו לא הופסקה הדרך.

בתנאי, שהועדה המקומית יכולה, אם תמצא לנחוץ, להטות או להעביר כל עבודה ולהוציא לפועל כל עבודה הכרחית או קשורה בכל הטיה או העברה, או יכולה לבוא לידי הסכם למטרה זו - אבל כל הטיה והעברה לא תוצא לפועל לפני תום חדשיים מיום מתן ההודעה לקבלנים המורשים המעוניינים.

82. סלילת רחובות:

הרשות האחראית תקבע את פירוטי העבודה הקבועים (נורמות סטנדרטיות) לרוחב וסלילת הרחוב.

83. הועדה המקומית תהא רשאית לפתח כל קרקע המיועדת כעת לרחובות בהתאם לתכנית זו, וכל קרקע מסומנת במפה כמיועדת להרחבת רחובות וכן כל קרקע סמוכה לה - לטס סלילת והחזקת רחוב ולכל העבודות הקשורות בה ותחייב את הבעלים בהוצאות המלאות של הסלילה. כל ההוצאות תחולקנה בין הבעלים כדלקמן:

(א) ההוצאות תחולקנה בין הבעלים הגובלים ביחס לאורך החזית הסייכת לבעל הגובל עם הרחוב;

(ב) הוצאות הסלילה, שבהן חייבים הבעלים, תשולמנה בטעורים ובתאריכים אשר יקבעו על-ידי הועדה המקומית.

(ג1) אם הרחוב לפי פירוטי העבודה הקבועים (נורמות סטנדרטיות) והרוחב המסוים לא היה מושלם ולפי טעה היה פתוח לשמוש באופן זמני - ואם משלימים אותו, ישולמו כל ההוצאות הנוטפות להשלמתו לפי פירוטי העבודה הקבועים (נורמות סטנדרטיות) ולהרחבתו המלאה על-ידי הבעלים לפי היחס המובא לעיל.

(ג2) במקרה שרחוב בעל מבנה גדוע יוחלף ברחוב בעל מבנה יותר טוב, רשאית הרשות האחראית לחייב את הבעלים בהוצאות מלאות של הסלילה מחדש לפי היחס המובא לעיל, בתנאי שהבעלים יזוכו בחשבון מלא, אשר שילמו בקשר עם הרחוב בעל מבנה גרוע ובתנאי נוסף כי החשבון הכללי אשר ישולם על-ידי הבעל לא יעלה על חלקו בהוצאות סלילת רחוב בהתאם לפירוטי העבודה הקבועים (נורמות סטנדרטיות) בזמן הסלילה מחדש.

(ד) הוצאות בנין מדרכות - כוללות אבני שפה ויסודות לגדרות - יחולו כולן על הבעלים.

(ה) הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מאת הבעלים את הוצאות הסלילה באותה דרך שהיא גובה מסים מאת החייבים למועצה העירונית, בלי לפגוע בזכויותיה של ועדה המקומית לגבות הוצאה כזאת כחוב אזרחי.

84. הבעלים רשאים להתחיל בסלילת רחוב קודם שהועדה המקומית מוכנה לעשות זאת, בתנאים אלה:

(א) הועדה המקומית רשאית להטיל פיקוח מלא על התכנית ולקבוע את הרוחב, אופן הסלילה ואת החמרים וכן את מועד גמר העבודה.

(ב) עם גמר סלילת הרחוב ולאחר בקשה בכתב מאת הבעלים רשאית הועדה המקומית להכריז, כי הרחוב בכללו טעון תקון על-ידי התושבים, בתנאי תמידי, כי הרחוב נסלל בהתאם להוראות הקבועות על-ידי הועדה המקומית ובתנאי נוסף שהבעלים יהיו אחראים להחזקתו במשך שנה אחת מתאריך גמר הסלילה.

85. הרחבת רחובות (ומדרכות בכללן) נתונה מכל-הבחינות לאותה הפרוצידורה ולאותן החקנות של סלילת רחובות חדשים, ומדרכות בכללן.

86. הועדה המקומית יכולה להרשות לסלול רחוב באופן זמני ברוחב יותר קטן ובכביש ובמדרכה יותר צרים, כמסומן במפה (המקורית), או בהתאם להוראות טלמטה מפרוטי העבודה הקבועים, בתנאי:

(א) כי כל רחוב יהיה, לפי דעת הועדה, מתאים לגישה ולתעבורה;

(ב) כי הוצאות גמר בנין הרחוב עד לרוחבו המלא והשלמתו לפי פירוטי העבודה הקבועים יחולו על הבעלים, כפי שהותנה בסעיף 83.

87. הועדה המקומית יכולה בכל עת שתמצא לנחוץ, לשנות את רוחב דרך המרכבות הקיימת או המדרכות הקיימות או להרחיב את רוחב דרך המרכבות הקיימת על חשבון רוחב המדרכה או להיפך, בתנאי שבמקרה שהועדה המקומית מרחיבה את רוחב דרך המרכבות או להיפך תחולנה כל ההוצאות הקשורות בזה על הבעלים.

פרק ה'

הפקעות וכבלות

88. **בתי-קברות**

כל קרקע המסומנת במפה (המקורית) בצבע צהוב ומשורטטת בקוים ירוקים מראה על בתי-קברות קיימים. כל הקרקע המשמשת בתי-קברות, על בעליהם להחזיקם במצב טוב, כל קרקע המיועדת להרחבת בתי הקברות הקיימים או בשביל בתי-קברות חדשים, נתונה למכירה מהכרח תחת פקודת ההפקעה על חשבון המפתחים.

כל בית-קברות לא יוקם וכן לא תוצא לפועל בלי איסור התכניות על-ידי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

89. (א) הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים יכולה, לפי בקשת הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים, להורות לסגור כל בית קברות בתוך שטח בנין ערים מסבת צפיפות או מקום בלתי-מתאים או נסיבות אחרות הפוגעות בהוצאה לפועל של תכנית זו, בתנאי כי תנתן הודעה לבעליהם לזמן לא פחות משטה חדשים.

(ב) הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים יכולה, לפי בקשת הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים, להכריז בהודעה מוקדמת של שלשה חדשים על פתיחת רחובות בגבולות בתי-קברות קיימים או בגבולות בית-הקברות אשר על סגירתו נתקבלה הסכמתה של הועדה המרכזית.

(ג) הועדה מקומית מיופת כות לאסור קבורה במקומות שונים של בית-הקברות המיועדים בהתאם לתכנית המאושרת לרחובות או לכברות צבוריות קטנות לאחר מתן הודעה של חודש אחד.

90. הפקעה

כל קרקע השמורה בתכנית זו למטרה מיוחדת, וכל קרקע הסמוכה לה ודרושה לביצועה של התכנית - הבעלים חייבים למכרה בהתאם לחוקת בנין ערים, וכל פצויים לא ישולמו בעד כל עבודה שתבוצע או בנין שיוקם לאחר שתכנית זו קבלה תוקף.

91. קרקעות שאינן דרושות יותר למטרות שהיו שמורות להן

אם בזמן מן הזמנים הקרקע, שנשמרה למטרה ידועה בתכנית זו, איננה דרושה עוד או יתכן שלא תהיה דרושה עוד למטרה זו, יכולה הועדה המחוזית, לבקשת הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים, להכריז על כל קרקע שאין היא שמורה עוד, ועל כן לא יחולו עליה כל סעיפי ההגבלה, אבל הקרקע תהיה נתונה ליתר הסעיפים של תכנית זו כאילו היתה כלולה בכל אזור או אזורים, כפי שיפורש בצו.

פרק ו'

שונות

92. הסכמה מיוחדת של הועדה המקומית להקמת בנין המיועד לשמוש הטעון הסכמה מיוחדת

(א) הועדה המקומית תפרסם בהזדמנות הראשונה הודעה באחד העתונים המקומיים ותודיע על רצונה לתת את ההסכמה המיוחדת. דמי הפרסום יחולו על המבקש; ההודעה תקבע, שכל ההתנגדויות אשר יוגשו לועדה המקומית במשך 14 יום מפרסום ההודעה יתקבלו לתשומת-לב;

(ב) הועדה המקומית תקבל לתשומת-לבה את ההתנגדויות שיוגשו בתקופת התאריך הנ"ל, ובהתאם לכך תחליט אם לתת או לסרב לתת את הסכמתה, כפי שתמצא לנחוץ, ותודיע את החלטתה למבקש;

(ג) החלטת הועדה המקומית לפי הסעיף הנ"ל לא תוצא לפועל כל עוד לא עברו 14 יום מן התאריך שהמבקש והמתנגדים קבלו ידיעה על החלטה הנ"ל, או במקרה של הגשת ערעור לועדה המחוזית, עד אשר הערעור יהא נדון.

(ד) כל אדם המרגיש עצמו מקופח על-ידי הזנחה מצד הועדה המקומית, או על-ידי סרובה לתת הסכמה מיוחדת, או על-ידי תנאים שהותנו על ידה - יהיה רשאי לפנות לועדה המחוזית ולהגיש בקשת ערעור;

93. גמר עבודת בנין

בכל מקרה שהוצא רשיון להקמת בנין או לסלילת דרך, ובמקרה שעבודה זו לא הוצאה לפועל לשביעת רצונה של הועדה המקומית - אם מסבת לקוי קונסטרוקציה או אי-גמירתה, תוכל הועדה המקומית לבקש מאת הרשות האחראית להכנס למקום העבודה, הבנין או הדרך ולפי צו בית המשפט להסיר, להרוס או להשלים את העבודה בהתאם לרשיון ולגבות את ההוצאות מן הבעל בחורת חוב אזרחי. הועדה המקומית יהיה כחה יפה לתת ארכה שלא תעלה על שנה אחת לבעלים המסרבים להשלים את העבודה.

94. בכל הרחובות המסחריים ולכל אורכם של הרחובות האלה הכוללים גם את החלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו כאזורי מסחר בתכנית, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב וקו הבנין חלק מן הרחוב, וכל עבודה או שמוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסדור מדרכות או עבודות צבוריות המוצעות לפועל על-ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. רצועות הקרקע הנ"ל ירשמו לפי פקודת הועדה המקומית כרשות הרבים ("מטרוקה").

95. כל גדרות, עצים, גזוזטראות או מדרגות, הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה, יוסרו על-ידי הבעל ועל חשבונו לאחר שיקבל, חודש לפני כן, הודעה מאת הועדה המקומית לבנין עדים.

96. פיקוח ארכיטקטוני:

הועדה המקומית תהיה רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית ואחרי שמיעת חות-דעתה של ועדה מיעצת, לסרב לתת רשיון לבנין העומד להבנות בגבולות התכנית הזאת, על סמך זה שהצורה החיצונית של הבנין או צבע הקירות והגדרות וצורת הגדר אינם מסביעים את רצונה.

הועדה המיעצת הנ"ל תהא מורכבת מאדריכל אחד או יותר, הנבחרים מרשימה מאושרת על-ידי הועדה המקומית, והמהנדס העירוני של הרשות האחראית.

97. כל הקרקעות המיועדות בהתאם לתכנית זו לדרכים צבוריות, לכברות צבוריות או למגרשים צבוריים ולכברות פתוחות והמסומנות והצבועות במיוחד במפה, ואשר אינן נמצאות ברשות העיריה - תחול עליהן הפקעה.

98. תקנות שונות וחוקי בנין

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מס השבחה מבעלי הקרקעות, הנכללים בשטח התכנית הזאת, בהתאם לסעיף 32 של פקודת בנין ערים 1936.

99. בכל מקרה טרטיון להקמה, סלילה או בנין של דרך או מבנה מכיל תנאים מיוחדים אשר הטילה אותן הועדה המקומית, יהיה תקפם של תנאים מיוחדים אלה כאילו נכללו בתכנית, בתנאי שהועדה המחוזית רשאית מתוך הסכם עם בעל הקרקע הנפגע לבטל או לשנות כל תנאי מיוחד כזה.

100. פקידי ועובדי העיריה המיופים כח מאת הועדה המקומית, חברי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים, המהנדס העירוני או עוזריו ובאי כח מחלקת הבריאות יהיו רשאים להכנס לכל קרקע, בנין או רכוש איזה שהוא למטרת בקורת בקשר עם הוצאה לפועל של תכנית זו.

101. בכל מקרה שדרושה הסכמתה המיוחדת של הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו, הסכמה זו צריכה להנתן בכתב ובחתימת ידו של אדם המיופה כח לחתום בשם הועדה, או בחותמת הועדה המקומית.

102. הרשות האחראית יכולה, כדי להבטיח את התאמת הגבולות של הרחוב, לרכוש כל קרקע ויכולה למטרה זו למכור או להחכיר את הקרקע שנרכשה בדרך זו - כולה או מקצתה.

103. הרשות האחראית תהיה רשאית להוציא לפועל כל תכנית מאושרת להתאמת הגבולות בין השכנים ולשם תיכון-מחדש של המגרשים בהתאם לתכנית המאושרת על-ידי הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים או כל תכנית פרצלציה בהתאם לתכנית זו.

104. לועדת בנין ובנין ערים של תל-אביב תהיה הסמכות לתת או לסרב לתת רשיונות בנין לפי ההוראות של פקודת בנין ערים 1936, לפי התקנות המיוחדות של תכנית זו ולפי כל תקנות שתקבענה על-ידי ועדה לבנין ערים מחוז הדרום.

רשימת האזורים

שמושים מותרים

אזור דירות |:

1. בתי דירה ובנייני מעון;
2. מועדונים פרטיים;
3. בנינים צבוריים (כמפורט בסעיף 35א);
4. בנינים לאספות צבוריות (כמפורט בסעיף 36ב);
5. סידור גינות ומסתלות (סאין מטתמטים בהן בזבל אורגני);
6. גנים צבוריים, מגרשים צבוריים ומגרשי ספורט;
7. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים (פרט לארלפני ראינוע);
8. בתי חולים ובתי הבראה (פרט למחלקות למהלות **מחדבקות**, מחלקות ללידה ומחלקות לחולי רוח);
9. גרג'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות;
10. עסקים ושמושים הנזכרים ברשימת הסמושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו על-ידי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

אזור דירות ||:

כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -

1. בנינים לאספות צבוריות (כמפורט בסעיף 36 א), לפי הסכמה מיוחדת.

אזור דירות |||:

1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
2. בתי מגורים;
3. בתי מלון ופנסיונים;
4. משרדים;
5. מוסדות צדקה;
6. בנינים צבוריים (כמפורט בסעיף 35 ב' ו-ג);
7. גרג'ים להחכרת מכוניות שאינן משמשות לצרכי מסחר, בתנאי שטוס תקונים לא יוצאו לפועל בגרז'ים אלה, בתנאי שיוסיפו למרחב הריק אשר מסביב לבנין 25 ממ"ר של שטח פנוי בשביל כל מכונית נוספת - אם מספר המכוניות עולה על שתים.

8. גרג'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות;
9. עסקים ושמושים הנזכרים ברשימת השמושים לאזור זה - יורשו לפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו על-ידי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

אזור בניה - מחדש:

1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
2. עסקים ושמושים הנזכרים ברשימת השמושים לאזור זה - לפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו על-ידי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

אזור מסחרי:

1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
2. בנינים צבוריים;
3. בנינים מסחריים;
4. שמושים ועסקים הנזכרים ברשימה המצורפת בשביל האזור הזה.

אזור תעשיה:

1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
2. עסקים ותעשיות הנזכרים ברשימה המצורפת לאזור תעשיה זה.

הערה: בנינים צבוריים ובנינים לאספות צבוריות באזור זה יהיו טעונים הסכמה מיוחדת.

ביחס לשמושים שלא נכללו ברשימה זו תנהג הועדה המקומית לבנין ובנין ערים לפי אנלוגיה לשמושים שנכללו ברשימה ובהסכמת מחלקת הבריאות.

רשימת העסקים והתעשיות

עסקים מותרים

אזור דירות I:

1. חנויות מכולת;
2. חנויות למכירה בקמעונות של חלב, פירות, ירקות, ממתקים, לחם, בשר וצרכי מזון אחרים;
3. מספרות;
4. בתי מרקחת;
5. מכירת סיגריות ותוצרת טבק;
6. חנויות פרחים;
7. מכירת משקאות בלתי-אלכוהוליים;
8. מכשירי כתיבה, ספרים ועתונים;
9. מעבדות בקטריולוגיות, חימיות ופתולוגיות.

אזור דירות II:

הכל כנזכר לעיל, ונוסף לכך - 1. בנקים;
2. בתי מלון (ממדרגה ראשונה).

אזור דירות III:

1. הכל כנזכר לעיל, ונוסף לכך -
2. מסעדות;
3. צלמניות;
4. חייטים ותופרות;
5. כובענים;

6. תקון נעלים;
7. בתי-מלון ופנסיונים (פרט לבתי לינה);
8. מעבדות תעשיתיות;
9. חשמלאים (לתקונים);
10. מכבסות, מסרדי העסק ונקוי יבש;
11. מכירת דברי אמנות;

ה ע ר ה : בסוס מלאכה המותרת באזור הנ"ל לא יעלה כחו של כח מנוע על 1/4 כח-סוס, והכח הכולל לא יעלה על 2 כ"ס.

אזור בניה-מחדש:

1. הכל כנזכר לעיל, וכן -
2. כורכים;
3. בתי-קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים;
4. בתי-מרחץ צבוריים;
5. נגרים (שאינם משתמשים במכונות מיסור);
6. קולעי סלים;
7. בתי-מלאכה למברשות;
8. חנויות דגים;
9. גרז'ים להשכרה (לא לתיקונים);
10. נגרי רהיטים;
11. מטבחים צבוריים;
12. צורפי זהב וכסף;
13. בתי טעשועים צבוריים;
14. בתי דפוס והוצאת ספרים;
15. תוצרת גלידה;
16. בתי לינה;
17. מלונים, אכסניות, פנסיונים (ממדרגה שניה).

אזור מסחרי:

הכל נזכר באזורים I, II, III ואזור בניה מחדש;
2. חנויות אריגים;
3. מאפיות (ובכלל זה מאפיות העובדות בכח חשמל);
4. חנויות לטחינת קפה;
5. חנויות ראוה;
6. בתי-דפוס;
7. הכנת חמרים פרמצבטיים וחימיים לצרכי בית;
8. חנויות גלידה;
9. חנויות רהיטים;
10. חנויות לדברי אמנות;
11. חנויות דגים;
12. בתי מלאכה לבגדים וללבנים;
13. חנויות לצרכי הנדסה;
14. בתי-קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים;
15. משאבות בנזין;
16. בתי ספר לרקודים;
17. מעגילות,
18. צורפי זהב.

הערה: הסוס מלאכה המותרת באזור הנ"ל לא יעלה כחו של כל מניע על 1/2 כח-סוס, והכח הכולל לא יעלה על 5 כ"ס.

אזור תעשיה:

הכל כנזכר לעיל, וכן:

2. החסנת אלכוהול;
3. חנויות אפניים;
4. צבעי רהיטים;
5. חנויות ובתי מלאכה לרהיטי בית;
6. גרג'ים ותקון אפנים;
7. בתי חרושת לקרח;
8. חנויות חוצרת ברזל;
9. מחסנים לקרח;
10. חמרי בנין (רק מחסנים);
11. חנויות נפט ושמן פרפין (פרט למחסנים לחמרים אלה);
12. שרברבים;
13. רפדים;
14. מסגרים;
15. חרסי נחושת;
16. פחחים;
17. חנויות צבעים;
18. חנויות עצי בנין בקמעונות;
19. נגרים שאינם משתמשים במכונות משור;
20. כורכים;
21. בתי-מלאכה למברשות ומטאטאים;
22. נגרי רהיטים;
23. משבחים צבוריים;
24. חנויות שמנים (מלבד שמנים מינרליים);
25. חנויות כלליות שאינן נזכרות לעיל (מלבד חמרים מפוצצים);
26. החסנת ומכירת מלח;
27. מכירת בגדים משומשים;
28. דצענים;
29. בתי מטוה;
30. צבעי שלטים;
31. בתי חרושת לתוצרת חלב;
32. נפחים;
33. בתי-חרושת לחמאה (מלאכותית);
34. תעשית מכשירים חשמליים;
35. בתי חרושת המשתמשים בכח שאינן עולה על מניע של 10 כח-סוס;
36. בתי מלאכה לתקונים (מכונאות);
37. חנויות לממכר פחם בקמעונות (המכילות לא יותר מ-10 טונות);
38. אריזה והחסנת פירות;
39. זרעים ומחסני תבואה;
40. בתי חרושת לשוקולד וממתקים;
41. תעשית מראות וצפוי מחושמל;
42. בתי חרושת לריבה וקונסרבים מפירות וירקות;
43. תעשית עגלות ודגלגלים;
44. מחסני קרור;
45. תעשית אטריות;
46. תעשית קרטון וקופסאות;
47. מכבסות;
48. תעשית חבלים;
49. בתי חרושת לסדור קרונות;
50. בתי חרושת לחמרי בנין (כולל רעפים, לבנים, צנורות וכו');
51. תעשית עמילן;

52. בתי הבד;
53. תעשית נקניקיות;
54. בתי מלאכה ליציקה;
55. טחנות קמח;
56. תעשית מכונות;
57. תעשית סמורים מבשר ודגים;
58. תעשית נרות (רק בפרוצס קר);
59. פרזול-סוסים;
60. תעשית בשמים;
61. עבודות גמר וצבעות;
62. בתי חרושת לסיגריות, לטבק, וטבק הרחה;
63. מעבדי צמר;
64. תעשית ניירות;
65. מאפיות.

תעשיות מזיקות

(רק בהסכמה מיוחדת ובמקום המיועד במיוחד למטרה זו):

1. בתי חרושת לדבק;
2. תעשית תוצרת לואי מבשר ודגים;
3. תעשית כלי חרס;
4. תעשית חומץ, אלכוהול וסמרים;
5. תעשית בירה ויין;
6. תעשית אספלט וביטומנים;
7. קרמטוריות (משרפות);
8. תעשית אלקליים;
9. תעשית לבנים שרופות;
10. תעשית עורות;
11. תעשית מחצבות (חצץ);
12. בורסקאות;
13. תעשית סמרטוטים;
14. תעשית דודים;
15. תעשית סבון ושמני חלב;
16. עבוד דם;
17. תעשית זבלים;
18. עבוד עור, עצמות ומעים;
19. פשיטת עורות;
20. גידים ונקוי מעים;
21. בתי מטבחים;
22. תעשית פחם-עץ;
23. מחסנים לשמירת דגים;
24. מגרסות;
25. מחסני פחם המכילים למעלה מ-10 טונות;
26. שווקים צבוריים;
27. אורוות, רפתות ולולי עופות למכירה;
28. תעשית מלט;
29. תעשית צבעים;
30. תעשית סוכר;
31. תעשית גפרורים;
32. חמרים מפוצצים וחמרי-רעל;
33. תעשית חומצות ומינרליות;
34. שווקים לבהמות;
35. נפט וסמן (אחסטלציות גדולות).