

קאפי

אמאל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר גבעתיים

159 % איכסוי

258 אחוזי מוכסות

תכנית מתאר למרחב תכנון עיר

גבעתיים

תכנית בנין ערים מס. 53

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
גבעתיים	
189.57	133
205.59	46

מחוז תל-אביב - נפת תל-אביב-יפו

מרחב תכנון עיר - גבעתיים

סאריס, קאמין, גאקל, ב.פ. - 1961  
מיום 6 באוגוסט 1960, 6.5.1960, מיום 1371

תוכן הענינים

דף מס.

חלק א' - הוראות כלליות

- 1 סעיף 1 - שם וחלות  
1 " 2 - תשריט התכנית  
1 " 3 - יחס לתכניות אחרות  
1 " 4 - יחס לחוקי עזר

חלק ב' - פירוש מונחים

- 1 סעיף 5 - פירושים

חלק ג' - ציונים בתשריט

- 5 סעיף 6 - פירוש ציונים בתשריט

חלק ד' - דרכים

- 7 סעיף 7 - פירוש  
7 " 8 - מקומות דרכים ורחביהן  
7 " 9 - אסור בניה ועבודה בדרכים  
7 " 10 - סלילת דרכים  
7 " 11 - כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים  
7 " 12 - דרישה לשנויים  
7 " 13 - הסטיתן וחסימתן של דרכים קיימות  
8 " 14 - גדרות, משוכות ועצים  
8 " 15 - לוחות, מודעות ופרסומת  
8 " 16 - הרחבת דרכים

חלק ה' - נטיעת עצים ושמירתם

- 9 סעיף 17 - נטיעת עצים וצמחים  
9 " 18 - עצים לאורכן של דרכים ומדרכות  
9 " 19 - אחריות הבעלים לשמירתם של עצים  
9 " 20 - ושימת עצים  
9 " 21 - אחריות להוצאות

חלק ו' - נקוז, תעול, ביוב והספקת מים

- 10 סעיף 22 - שמירת קרקע לצרכי נקוז, תעול וביוב  
10 " 23 - נקוז  
10 " 24 - ביוב  
11 " 25 - תעלות למי גשמים  
11 " 26 - אמצעים סניטריים  
11 " 27 - הספקת מים

חלק ז' - חלוקה לאזורים

	<u>א. שמוש בקרקעות ובבנינים</u>	
11	סעיף 28 - קביעת התכליות	
13	" 29 - מקומות בניה	
13	" 30 - מגרשים מיוחדים	
13	" 31 - מספר בתים על מגרש	
13	" 32 - חנויות, בתי מלאכה ותעסיות	
13	" 33 - מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים	
	<u>ב. מגרשי בניה, בתים ונספחים</u>	
13	סעיף 34 - שטח מגרש מינימלי	
13	" 35 - אחוז בניה מקסימלי של בית	
14	" 36 - נספחים	
	<u>ג. מרחקים בין קווי בניה ומרווחים</u>	
14	סעיף 37 - מרוח מינימלי	
14	" 38 - מגרשים שצורתם בלתי רגולרית	
15	" 39 - קירות של בתים וגדרות גבול בפרשת דוכים	
15	" 40 - רוחב מינימלי של חזית מגרש	
	<u>ד. גובה הבנינים</u>	
15	סעיף 41 - גובה בתים	
15	" 42 - גובה קומות	
	<u>ה. תכניות שכון</u>	
15	סעיף 43 - תכניות שכון	
	<u>ו. רשימת התכליות</u>	
16	סעיף 44 - הוראות כלליות	
16	אזור מגורים א' - 1	
17	אזור מגורים א'	
17	אזור מגורים ב'	
17	אזור לחזית ארכיטקטונית אחידה	
17	אזור חזית מסחרית	
17	אזור ליחידה מסחרית	
18	אזור מסחרי	
20	אזור בתי מלאכה	
20	אזור תעשייה קלה	
22	אזור הבראה ונופש	
22	אזור מגרשים מיוחדים	
22	אזור בנינים צבוריים	
23	שטח צבורי פתוח	
23	שטח פרטי פתוח	
23	אזור בתי קברות	
23	אזור לתכנון בעתיד	
23	מגרש ספורט	

לוח החלוקה לאזורים

23 א

סעיף 45 - לוח הפרטים

ח. חכנון, צורת הבנינים ומראיהם החצוני

24

סעיף 46 - פקוח על תכניות בנין

24

" 47 - תכניות עצוב אדריכלי

24

" 48 - השלמת בנינים

24

" 49 - שנויים ותקונים של בנינים קיימים

24

" 50 - מדרגות בחוץ

24

" 51 - מעקות על גבות שטוחים

24

" 52 - מוטות ותרני רדיו

24

" 53 - גזוזטראות ומרפסות

25

" 54 - מודעות פרסום ושלטים

ט. הפקה

25

סעיף 55 - הפקה

חלק ח' - סמכויות מיוחדות

25

סעיף 56 - מניעת מסוד

25

" 57 - תלויה

26

" 58 - מבנים מסוכנים

26

" 59 - חדוש של העודות היתר לבניה

26

" 60 - תעודת החזקה

26

" 61 - שטח עתיקות שמור

27

" 62 - שטח לפרצלציה מחדש

27

" 63 - מגרש פחות גודל

27

" 64 - חזית חנויות

27

" 65 - חלוקת משנה

27

" 66 - העברת סמכויות

27

" 67 - ערעורים

חלק ט' - מסירת מסמכים

27

סעיף 68 - אופן מסירת מסמכים

28

" 69 - פרסום בעתונות

חלק י' - הוצאות התכנית

28

סעיף 70 - גביית הוצאות

28

" 71 - מס השכחה

## תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים

### תכנית בנין ערים מס. 53

#### חלק א' - הוראות כלליות

1. תכנית זו תקרא תכנית מתאר של מרחב תכנון גבעתיים, תכנית בנין ערים מס. 53, ותחול על שטח תכנון עיר גבעתיים שעליו הכריזו שר הפנים בצו תכנון ערים שנפרסם בקובץ החקנות מס. 499 מיום 3.2.1955, והמוחתם בקו כחול כהה בתשריט התכנית הזאת המצורף אליה והקרוי להלן "התשריט".

שם ותלוח

2. התשריט המצורף לתכנית זאת מהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

תשריט התכנית

3. תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זאת, תשארנה בחקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות התכנית הזאת אלא שהוראותיה של התכנית הזאת בענין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תכניות פרצלציה האמורות.

יחס לתכניות מפורטות ותכניות פרצלציה העומדות בחקפן

4. נחגלחה סתירה כלשהיא בין הוראותיה של התכנית הזאת והוראותיהם של חוקי עזר שהותקנו לפי הפקודה, יהיו רואים הוראותיה של התכנית הזאת כמכריעות

יחס לחוקי עזר

#### חלק ב' - פירוט מונחים

5. בתכנית זו יהיו למונחים הבאים הפרושים שבצדם, אלא אם יחייב הכתוב פירוש אחר:

פירושים

- (1) "בעל" - כשמדובר בקרקע או בבנין, פירושו - בעליהם לפי הרשום או הידוע, ובהעדרם או כשקשה לברר את זהותם או מקום המצאם - האדם, המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או הרווחים מהקרקע או מהבנין או שהיה מקבלם אלו הושכרו אלו בדמי שכירות. כן פירושו המשלם ארנונות או מסים על הקרקע או הבנין - בין על חשבוננו הוא ובין כסוכנו או כנאמנו של אחר; ולא המציא המחזיק את שמו וכתובתו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יכלול המונה אותו מחזיק; כן יכלול את המחזיק בתעודת היתר בניה או תעודה היתר אחרת, שניתנה לפי הפקודה על הקרקע או על הבנין; ומקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו - יכלול המונה את האדריכל, הבונה, את הקבלן והמבצעים למעשה את עבודת הבניה או פעולה אחרת שעליה נתנה או נדרשה תעודת היתר, או האחראים לבצוען וסוכניהם, למעט מועבד ממועבדיו או ממועבדיהם.

- (2) "שמוט" - פירושו - המסרה שבטבילה נקבעו הבנין, הקרקע או האזור.

- (3) "אזור" - פירושו - שטח קרקע, המסומן בהשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבניינים שבאותו האזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- (4) "בנין" - כל מבנה הגודר חלל אם ע"י גג או גבות, ואם ע"י קירות או עמודים.
- (5) "בנין מגורים" - פירושו - בנין שאושר לשמש לצרכי דיור, פרט לבתי מלון בתי הבראה ונופש.
- (6) "בנין צבורי" - פירושו - בנין שאושר לשמש או המשמש או שנבנה או שהוחאם לשמש, בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כבית כנסת, בית חפלה וכו', גן או מעון ילדים, בית יתומים, ספרייה, פנימיה, או בבית אשפוז של צדקה, בית נכים, בית מנוחה לזקנים, אולם תערוכות, אולם הרצאות, או כל בנין אחר שהועדה המחוזית עשויה לקבעו מפעם לפעם כבנין צבורי.
- (א6) "בנין להתקהלות צבורית" - פירושו - בנין שאושר לשמש או המשמש או שנבנה או שהוחאם לשמש, בין שמו-הגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, תיאטרון, אולם נשפים, אולם התונות, אולם רקודים וכיוצא בזה, אולם או מקום לאספות צבוריות או כל בנין אחר או חלק ממנו שהועדה המחוזית עשויה לקבעו מפעם לפעם כבנין להתקהלות הצבורי וכן בית חולים, מרפאה צבורית, בית ספר, בית מרחץ, בנק, בית משפט, בית עיריה, לשכת עבודה, מועדון נוער וספורט, בית משרדים, לשכות ומזעדונים.
- (7) "בנין מסחר" - פירושו - בנין שאושר לשמש למטרה מסויד או למטרות מסחריות אחרות שאינן בנין תעשייה.
- (8) "בנין תעשייה" - פירושו - בית שמיועד לשמש או משמש כולו לצרכי תעשייה, מלאכה, החסנה וכל בנין המיועד למטרות כיוצא באלה.
- (9) "דירה" - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שמוש, בעלת כניסה מיוחדת, היפה - לדעת הועדה המקומית - לשמוש משפחה או פרט.
- (10) "יחידת דיור" - פירושו - דירה.
- (11) "גובה פני הקרקע" - פירושו - הגובה הממוצע של הקרקע או במקרה של חלוקי דעות הגובה הנקבע על ידי המהנדס.
- (12) "גובה" - כשהמדובר בבית - פירושו - המרחק הנמדד במאונך ממרום הדרך, או באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין, בסמוך לו ביותר, עד למפלס טפחות בקיר החצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג גמלון - עד למפלס הגג או עד לביסוסו של הגמלון, הכל לפי הרמה

הנמוכה ביותר.

- (13) "מפלס מאוזן ומאושר" - מבחינת קרקע של המגרש, פירושו - מפלס מאושר סופית ומאוזן כמסומן בתשריט המצורף אל רשיון לבנין על אותו המגרש ומהוה חלק ממנו.
- (14) "קומת מרתף" - פירושה - קומת בנין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ-0.80 מ"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או בסמוך לו. סדור דירות בקומת מרתף אסורה.
- (15) "קומת קרקע" - פירושה - אותה קומת בנין שרצפתה נמצאת בגובה או עד 0.80 מ' מעל לגובה המפלס המאושר והמאוזן של הדו"ח הגובלת עם המגרש או בסמוך לו.
- (16) "קומת עמודים" - פירושה - קומת קרקע שתקרתה נשענת בחזית לצד הרחוב או מקצתה על עמודים וגובהה אינו עולה על 3.20 מטר, כולל עובי התקרה מעל המפלס המאונך של המדרכה. השטח המבונה של קומת העמודים לא יעלה על 65% של שטח הבניה המותר לגבי הקומה הראשונה, כולל חדר המדרגות והשרותים.
- (17) "קומת ראשונה" - פירושה - הקומה הנמצאת מעל קומת הקרקע או קומת העמודים.
- (18) "קומת עליונה" - פירושה - הקומה העליונה בבנין בין שנבנתה כולה או מקצתה.
- (19) "חנות" - פירושה - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר קמעוני, אולם אינו כולל בית מלאכה.
- (20) "ועדה מחוזית" - פירושה - הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, מחוז תל-אביב.
- (21) "ועדה מקומית" - פירושה - הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר גבעתיים.
- (22) "יושב ראש" - פירושו - יושב ראש הועדה המקומית או הועדה המחוזית, והוא כולל גם את ממלא מקום היו"ר.
- (23) "מהנדס" - פירושו - מהנדס המועצה המקומית גבעתיים או כ"כ המורשה כהלכה.
- (24) "רשות הבריאות" - פירושו - מנהל שרותי הרפואה או נציגו המורשה כהלכה.
- (25) "דרך" - פירושו - דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נחיה להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות

היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך משולשת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בנין ערים כל שהיא, והיא כוללת משעולים, תעלות, חפירים, ביבים לתעלות מים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה, מדרכות, עסי ירק, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. וכן רצועת קרקע בחזית המגרש בין קו הדרך וקו בנין בחזית באזור מסחרי או באזור חזית מסחרית המהווה מרווח בחזית.

- (26) "רוחב הדרך" - פירושו - המרחק שבין קו הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
- (27) "קו דרך" - פירושו - הקו המגדיר את גבולות צדי הדרך.
- (28) "קיר משותף" - פירושו - קיר המשמש חלק מבנין והניצב בחלק מחלקי אדכו מעל בליטה מרגלותיו - על הקרקע של בעלים שונים, או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת.
- (29) "סלילת דרך" - פירושה - בצווע העבודות הדרושות לסלילתה של דרך ופתיחתה בין כולן ובין מקצתן, וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.
- (30) "פקודה" - פירושה - פקודה בנין ערים 1921 או פקודה בנין ערים 1936 לרבות התקנות שהוחקנו על פיה, או כל פקודה המחקנת פקודה זו או הבאה במקומה.
- (31) "קו בניה" - פירושו - קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.
- (32) "מרווח" - פירושו - המרחק המאוזן שבין הבית ובין גבול המגרש שעליו הוקם או עתיד להיות מוקם הבית, או בין הבית ובין קו חדש הגובל עם המגרש.
- (33) "נספח" - פירושו - מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת, דיר וכל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית.
- (34) "מגרש" - פירושו - שטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש לבניה, או שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית.
- (35) "שטח פרטי פתוח" - פירושו - קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש למשחקים, למרגוע, לנוי, לנופש, לשעשועים, או לחקלאות או ליעור.
- (36) "שטח צבורי פתוח" - פירושו - קרקע שמורה לשמוש כמגרש צבורי לספורט, למשחקים, למרגוע, לנוי, לנופש, לשעשועים או לצורך אחר כיוצא בזה.
- (37) "מכונת מונעת בכח" - פירושה - מכונת המונעת בחשמל או בכל מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון מחקנים למיזוג אויר, לקרור לחמוס, מעליות, מקררים או תשמישי חשמל או גז במשק הבית.



- (38) "שטח מגרש" - פירושו - שטח הקרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.
- (39) "שטח מינימלי" - פירושו - השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
- (40) "תכנית" - כוללת כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה וכל שנוי של תכנית מתאר או תכנית מפורטת, הכל לפי הענין.
- (41) "תכנית מפורטת" - פירושה - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או שאפשר ליתן לה תוקף לפי תפקידה.
- (42) "תכנית פרצלציה" - פירושה - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות קרקע או יותר.
- (43) "תכנית (מתאר)" - פירושה - תכנית שהוכנה לפי הוראות הפקודה.
- (44) "מגרש מיוחד" - פירושו - מגרש שאושר לפי התכנית הזאת או כל תכנית אחרת לשמש אחת המטרות המפורטות ברשימת המטרות לבנין מגרשים מיוחדים, וכן מקום הנמצא באזור המגרשים המיוחדים, וכן כל מגרש שהועדה המחוזית קבעה אותו למגרש מיוחד. למרות כל האמור לעיל, השאית הועדה המחוזית, לפי שקול דעתה, ועל פי החלטתה לקבוע כי מגרש כל שהוא באזור בן האזורים בתכנית יהיה מגרש מיוחד. החלטה כזאת לא תיראה כחוקן התכנית.
- (45) "מגרש פנה" - פירושו - מגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר.
- (46) "תכנית חלוקה מחדש" - פירושה - תכנית המבטלת חלוקה קיימת של מגרשים ושטחים אחרים הכלולים בתוכה וקובעת במקומה חלוקה חדשה למגרשים, ואשר ניתן לה או עומד להנתן לה תוקף לפי הפקודה.
- (47) "צפיפות" - פירושה - מספר יחידות דיור למגרש לדונם קרקע או לאזור כפי שיקבע בתכנית כל שהיא.
- (48) "תכנית ארכיט-קטונית אחידה" - פירושה - תכנית מתוכננת לשרטוט עבור בנינים אשר יוקמו בתחומי גבולות התכנית ובהתאם לתשריט במטרה לטוות לשטח התכנית מראה ארכיטקטוני אחיד.

### חלק ג' - ציונים בתשריט

6. פירוט הציונים המפורטים להלן הוא כרוסום בצידם:

#### פירוט הציון

#### הציון בתשריט

1. השטח המותחם בקו כחול ברוחב 3 מ"מ
  2. שטח המותחם בקו מרוסק עם נקודותים ירוקים
- שטח שעליו חלה תכנית זו.  
שטח שפוסה של המועצה המקומית גבעתיים.

הציון בתשרים

פירוט הציון

- |  |  |
|--|--|
| דרכים קיימות.                                | 3. שטחים שצבעם חום                                       |
| דרך חדשה או הרחבה דרך קיימת                  | 4. שטחים שצבעם אדום                                      |
| דרך מיועדת לביטול                            | 5. שטחים שקווקום אדום                                    |
| מקום לחנית כלי רכב                           | 6. שטחים שצבעם אדום מותחמים ומקווקוים שתי וערב בצבע אדום |
| מספר הדרך                                    | 7. ספרה שחורה ברבע העליון של מעגל                        |
| רוחב הדרך                                    | 8. ספרה אדומה ברבע התחתון של מעגל                        |
| קוי בניה בחזית המגרשים הגובלים עם אותה הדרך. | 9. ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של מעגל                   |
| אזור מגורים א'.                              | 10. שטחים שצבעם כתום                                     |
| אזור מגורים א' - 1.                          | 11. שטחים שצבעם כתום וקווקום כתום כהה                    |
| אזור מגורים ב'.                              | 12. שטחים שצבעם כחול                                     |
| אזור מגורים ב' - 1.                          | 13. שטחים שצבעם כחול וקווקום כחול כהה                    |
| אזור מגורים ג'.                              | 14. שטחים שצבעם צהב                                      |
| אזור לחזית ארכיטקטונית אחידה                 | 15. קו אדום ברוחב של 1,5 מ"מ בחזית המגרשים               |
| אזור חזית חנויות                             | 16. קו סגול ברוחב של 1,5 מ"מ בחזית מגרש                  |
| אזור ליחידה מסחרית                           | 17. שטחים שצבעם אפור ותחומם וקוקום וום סגול כהה          |
| אזור מסחרי                                   | 18. שטחים שצבעם אפור ותחומם סגול כהה                     |
| אזור תעשייה קלה                              | 19. שטחים שצבעם סגול ותחומם סגול כהה                     |
| אזור כתי מלאכה                               | 20. שטחים שצבעם סגול וקווקום סגול כהה                    |
| אזור הבראה ונופש                             | 21. שטחים שצבעם צהב ותחומה וקווקום שתי וערב אדום         |
| אזור מגרשים מיוחדים                          | 22. שטחים שצבעם צהב ותחומם וקווקום אדום                  |
| מגרשים לבנינים צבוריים קיימים                | 23. שטחים שצבעם חום מותחם בחום כהה                       |
| מגרשים לבנינים צבוריים מוצעים                | 24. שטחים שצבעם חום מותחם וקווקום חום כהה                |
| שטח צבורי פתוח קיים                          | 25. שטחים שצבעם ירוק                                     |
| שטח צבורי פתוח מוצע                          | 26. שטחים שצבעם ירוק וקווקום ירוק כהה                    |
| שטח פרטי פתוח                                | 27. שטחים שצבעם ירוק מותחם ירוק כהה                      |
| גבול שטח עתיקות                              | 28. קו שחור מרוסק  |
| גבול תכנית מאושרת                            | 29. קו כחול מרוסק  |
| אזור הפרצלציה                                | 30. שטחים מותחמים במסגרת שחורה וקווקום שחור              |

הציון בתשריט

פירוש הציון

- 31. שטחים שצבעם צהב וחחומם וקווקום ירוק בית קברות קיים
- 32. שטחים שצבעם לבן וקווקום בפסים כתומים אזור לתכנון בעתיד
- 33. שטח שצבעו ירוק וחחומו חום מגרש ספורט.

חלק ד' - דרכים

פירוש

7. בחלק זה - "דרך" פירושו - דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת נקבעה בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה בהתאם לתנאים בפסקא 8 של חלק זה - אם אין כונה אחרת משתמעת מגופו של ענין.

מקומות דרכים ורחביהן

8. מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט בתנאי שאפשר לקבע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא חשתנה ע"י כך התכנית הזאת שנוי עקרי.

אסור בניה ועבודה בדרכים

9. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותקונה.

סלילת דרכים

10. הועדה המקומית תהא מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנוצרות בקשר לסלילת דרך.

כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים

11. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות - בכל זמן לאחר כניסת התכנית לתקפה ומסירת הודעה לבעל חדש ימים מראש - על קרקעות שהן מקומות של דרכים או שטחי הרחבתן של דרכים קיימות, לשם סלילתן.

דרישה לשנויים

12. לשם סלילת דרכים או לשם בצוע עבודות הנוצרות בקשר לסלילה יהיה כחה של הועדה המקומית יפה לדרוש מבעל הבנין בהודעה שתמסר לו שלשה חדשים מראש, לשנות את הבנין או לדרוש כאמור מבעל הבנין או הקרקע, או המחזיק בהם, לשנות את השמוש בבנין או בקרקע, מתוך כפיפות לתשלום פצויים כקבוע בפקודה. לא מלא האדם, שנשלחה לו הודעה כאמור, אחרי הוראותיה, יהיה כחה של הועדה המקומית יפה להכנס לבנין או לקרקע על ידי סוכניה או עובדיה ולבצע את השנוי שנדרש בהודעה.

הסתייגות וחסימתן של דרכים קיימות

13. א. בהסכמת הועדה המחוזית, יהיה כחה של הועדה המקומית יפה להסוות או לחסם דרך קיימת - בין שזוהי דרך כמוגדר בפסקא 7 של החלק הזה ובין שאינה דרך כזאת, ולהכריז על הפסקת זכויות המעבר לצבור באותה דרך, החל מתאריך ההסתייגות או החסימה.

ב. הסתייגות או חסימתה של דרך קיימת לפי פסקא זו לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, צנורות מים, חיל, חוטי

חשמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה - והועדה המקומית או הגוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופי כוח לבדק, להחזיק ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוסתה או כאילו לא נחסמה, בתנאי שכחה של הועדה המקומית יהיה יפה, או תחשוב זאת לנכון, להסוות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הסטייה או העברה, או הנוצרות בהן בקשר אתן ולערך הסכמים לשם כך, אלא ששום הסטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על ידי הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע על ידי כך, על רצונה להסוות או להעביר את המפעלים - הכל לפי הענין.

ג. הסתיתם או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להסטיית או להעברת או הנוצרות בקשר אתן ייעשו על ידי הועדה המקומית או בפקוחה הישיר.

ד. נתגלע סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע, בדבר אופן ההסטייה או ההעברה או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהסטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה לועדה המחוזית, והכרעתה תהיה סופית.

ה. הסתתה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמת הועדה המחוזית - דרך קיימת, ושאית היא לעשות בכל קרקע המהווה מקום באותה דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

א. 14. כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיה קירות - גבול או גדרות-גבול או מחסומים וכן לקבוע את גבהם, החמר שממנו ייעשו, אופן בנייתם וצורתה החיצונית, את נטיעתם וזמורים של מסוכות עצים ושיחים, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור, ולצוות את סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעת המבט, ולדרוש מהבעלים הגובלים לבצע פעולות המונעות שטפון העלול לבא מאדמתם בכוון לדרך.

ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר, יסלק את המחסם או יבצע את הפעולות המונעות שטפון וימלא בדרך כלל אחרי הצו. ואם לא ימלא הבעל אחר הצו במשך תקופה הנ"ל - ושאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו, ולגבות מהבעל את ההוצאות לבצוע העבודות שנקבעו בצו.

15. לא יוקם לוח מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

16. הועדה המקומית יכולה - באשור הועדה המחוזית - להגדיל או להקטין את הרוחב של דרך כל שהיא או של קטע של הדרך.

גדרות, משוכות ועצים

לוחות מודעות ופרסומת

הרחבת דרכים

חלק ה' - נטיעת עצים ושמירתם

- |   |   |
|---|---|
| <p>17. הועדה המקומית רשאית לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים במקומות שיאושרו לכך על ידה במגורסים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של מגרשי בניין.</p>   | <p><u>נטיעת עצים וצמחים</u></p>             |
| <p>18. א. הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות.<br/>         ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנסע עצים לאורך הדרכים או בחחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.</p>  | <p><u>עצים לאורך של דרכים ומדרכות</u></p>   |
| <p>ג. לא קיים בעל נכסים אחרי הצו, תוך התקופה סנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, על ידי עובדיה או סוכניה ועל כלי עבודה וחמרים.</p>   |   |
| <p>19. א. בעל הנכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לפסקא 18 (ב) או הנ"ל יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מנזק בני אדם או בעלי חיים, והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט את כל האמצעים הדרושים לתקון הנזק שנגרם ולמניעת השנותו של נזק כזה.</p>   | <p><u>אחריות הבעלים לשמירתם של עצים</u></p> |
| <p>ב. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקא 19 (א) לאחר שנדרש לשטות כן בצו בכתב מאת הועדה המקומית, תוך התקופה סנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את החקונים ואת שאר העבודות שיקבעו בצו, ולמטרה זו להכנס לנכסים של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.</p>   |   |
| <p>20. א. היתה הועדה המקומית סבורה, בזמן מן הזמנים, מתוך שקולי נוחותו של חלק מחלקי השטח שבגדר חכניה זו, כי עץ צומח פלוני או קבוצת עצים צומחים טעונים שמור, רשאית הועדה המקומית לרשום את העץ או העצים ולהודיע את דבר רשום העץ או העצים לבעל ולמחזיק הקרקע שעליה הם צומחים. רשימת העצים שנערכה כך תהא פתוחה בכל זמן מסתבר, בפני כל מעוניין.</p> | <p><u>רשימת עצים</u></p>                    |
| <p>ב. לא יגדע אדם ולא ישחית במזיד כלי הסכמת הועדה המקומית בכתב, בכל עץ שנרשם על ידי הועדה המקומית בהתאם לפסקא 20 (א), אלא אם נעשה אותו עץ מסוכן - ולא יעשה כך בלי הסכמת הועדה המחוזית בכתב, אם סרבה הועדה המקומית לתת את הסכמתה.</p>  |   |
| <p>21. ביצעה הועדה המקומית עבודות לפי הסעיפים 17, 18, 19 הנ"ל רשאית הועדה המקומית לגבות את ההוצאות שהוצאו מבעל הנכסים שחייב בבצוע העבודה.</p>   | <p><u>אחריות להוצאות</u></p>                |

חלק ו' - נקוד, תעול, ביוב והטקת מים

22. שמירת קרקע לצרכי נקוד, תעול וביוב.  
הועדה המקומית ושאי, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה למעבר מי גשמים או מי דלוחין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקוד; התעול או הביוב.

נקוד

23.

א. נקודה של קרקע ייעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות נקוד טבעיות או מלאכותיות לשביעת רצון רשות הבריאות.

ב. נקודה של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יספלו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבים טפול מיוחד, יהיה מסמכות הועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

ג. הועדה המקומית ושאי, בזמן מן הזמנים, לדרוש מכל בעל נוגע בדבר לאחוז באמצעים, כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית ורשות הבריאות, הדרושים להבטיח נקוד טוב ושמירת הקרקע שלו כגון הסדרת מקוי מים קיימים, בניה קדות מגן, מדוגות וכיוצא באלה, והבעל יהא חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה מסתברת.

ד. לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי פסקא 23 (ג) תוך התקופה שנקבעה בצו שנמסר לו ע"י הועדה המקומית, ושאי, הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

ה. תהיה הועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בחלק כל שהוא משטח התכנית בתכנית תעול, לאסוף מי הגשמים ולהעברתם תהיה הועדה המקומית ושאי להכין תכנית כזאת, שתוכלל אז בכל תכנית מפורטת של חלק השטח הנדון.

ב י ו ב

24.

א. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות.

ב. בעל הבנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלארכה הוחקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

ג. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה מאת הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקת משנה (ב) כנ"ל ולא קיים אחרי הצו תוך חודש ימים מהאריך מסירת הצו, ושאי, הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

ד. כל בנין שאיננו מחובר עם רשת הביוב הכללית, יוציא את מי הדלוחין למערכת ביוב מאושרת ע"י רשות הבריאות, והכוללת בורות רקב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים של רשות הבריאות

עבור כל בנין לחוד או קבוצות בנינים שכנים.

ה. לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חפשי לצנורות הכיוב בתוך נכסיהם, בתנאי שהצנורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

תעלות ערב למי גשמים

25. אין לחבר שוט חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לספול במי גשמים לשביעות רצון הועדה המקומית. לפני מתן תעודת היתר בניה יש לבנות תעלות ערב או להחקיץ צנורות בעלי שעור ותיכון מספיקים שאושרו בידי המהנדס.

אמצעים סניטריים

26. לפני פתוחה של קרקע בתחומי התכנית הזאת רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כל שהיא לפלא - עד להוצאת תעודת היתר לבניה - אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.

הספקת מים

27. א. שום איש לא ימכר ולא יגרם למכירת מים בלי אשור מאת הועדה המקומית.

ב. אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגוש שהוא בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

ג. שום צנור להספקת מים לא יונה אלא באשורו של המהנדס ולפי הוראותיו או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י המהנדס.

ד. לאחר קבלת הודעה על לא פחות משבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חפשי לצנורות להספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצנורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתן יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

ה. אדם שקבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שידרשו ע"י רשות הבריאות לשם הבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית.

ו. הועדה המקומית רשאית למנע כריח בודות חלחול למי דלוחין או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זהום מי הבארות.

ז. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

חלק ז' - חלוקה לאזורים

א. שמוש בקרקעות ובבנינים

קביעת התכליות

28. לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בחשרים אלא לתכלית המפורטת בדשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, בתנאי כי: -

א. מקום שמשתמשים - בשעת כניסת התכנית הזאת לתקפה - בקרקע או בבנין, שמוש כל שהוא פרט לשמוש המסומן ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו הם נמצאים, ושאינו:

(1) שמוש יוצא דופן בהתאם לכל תכנית החלה על אותו קרקע או אותו בנין והעומדת בתקפה בשעת כניסת התכנית. הזאת לתקפה, או

(2) שמוש לצרכי הקלאות או גננות, הפוגעות - מחמת אסוף האשפה, הזבל או הטפול בהם, או מחמת החזקת בעלי חיי או מחמת כל סבה אחרת - לרעה בנוחות הסביבה, שבה נמצאים הקרקע או הבנין: -

אפשר להמשיך להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקתם או בבעלותם של הקרקע או הבנין; ומקום, שמשתמשים בהתאם לתנאי זה בקרקע לצרכי הקלאות או גננות, יהיה מותר לוועדה המקומית להרשות - לפי תעודת היתר שבכתב - את הקמתו של בנין על הקרקע הנ"ל לתכלית הנוצרת בקשר לתכלית החקלאות או הגננות, בתנאי שהבנין ייגרס או יסולק ללא פצוים לפני תום שנה אחת מיום הוצאת תעודת ההיתר או לפני תום תקופה ארוכה מזו הנזכרת כפי שתקבע הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית, בהתחשב בפתוח הסביבה, לפי כל הנראה, או אם שנוי שחל בהחזקתה של אותה קרקע או בבעלותה, הכל לפי המקרה שיקרה קודם.

ב. מקום - שבשעת כניסת התכנית הזאת לתקפה - עומדת בעינה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין - לכשיבנה - לתכלית שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו, תגמר תוך תקופת תקפה של תעודת היתר הבניה.

ג. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, להרשות להשתמש בקרקע כזאת או בבנין כזה לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות לגבי אותו אזור, ומחוץ כפיפות לתנאים שיהיו נראים לוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית, בהתחשב בתכונת הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבנין כפי שנקבעה בתכנית הזאת.

ד. בתנאי שהוועדה המחוזית רשאית לצוות שהוראות אלה, כלן או מקצתן, לא תחולנה על אזור מסוים או חלק ממנו או שתחולנה באותם התקונים שיקבעו באותו הצו. הוועדה המקומית תעשה כן אם תדרוש זאת הוועדה המחוזית ממנה.

ה. תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה יכולה לקבוע כי קרקע כל שהיא תהיה דרך, מגרש פתוח, פרט לא צבורי, או מגרש לבנין צבורי, או מגרש מיוחד למרות כל האמור לעיל רשאית הוועדה המחוזית



לפי שקול דעתה, ועל פי החלטתה, לקבוע כי מגרש כל שהוא באזור מן האזורים בתכנית יהיה מגרש מיוחד. החלטה כזאת לא תראה כתקון התכנית.

29. אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש. מקומות בניה

30. מגרשים מיוחדים ישמשו לתכלית כל שהיא מרשימת התכליות לגבי המגרשים המיוחדים. בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אפשר לקבוע מגרשים מיוחדים נוספים על אלה שנקבעו בתכנית זו. למרות כל האמור לעיל רשאית הועדה המחוזית לקבוע כי מגרש באזור כל שהוא יהיה מגרש מיוחד, והחלטה כזאת לא תראה כתקון התכנית. מגרשים מיוחדים

31. א. מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית - בהסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד. מספר בתים על מגרש

ב. תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר שני בנינים של מגרש במגרשים קיימים באזורי מגורים ששטחם גדול מ-1000 מ"ר, בתנאי שאם בעתיד יבצעו חלוקה יחאימו אחוזי הבניה וקוי הבניה לאזורים בו ימצאו המגרשים המחולקים לאחר החלוקה.

ג. שום דבר כאמור בפסקה הזאת לא יאסור את הקמתו של נספח שהותר לפי התכנית הזאת.

32. א. לא יפתחו שום חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאוסר לתכלית זו בתכנית או ע"י הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית. חנויות, בתי מלאכה ומלאכות ותעשיות

ב. מקום שהותרו בו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבתי שנבנו במיוחד לאותה תכלית.

33. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיו רואים אותם כאלו הם נמצאים באזור שסייגותו מועטים ביותר, פרט לבין המרווח בחזית, שיקבע לפי הנדרש לגבי כל אחד ואחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בהם. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

ב. מגרשי בניה, בתים ונספחים

34. לא יבנה כל בית באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, על מגרש ששטחו פחות מהרשום בטור השלישי של הלוח - בצד אותו האזור. שטח מינימלי

35. לא יבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור הרביעי של הלוח - בצד אותו האזור, בתנאי כי: אחוז בניה מקסימלי של בית

א) שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי;

ב) שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשעור שעולה על 25% משטח הבית;

ג) שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית;

מגורים  
159

ד) שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

נספחים

36. א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, בנספח נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבניין הראשי והנספח ייקבע לפי החלטת מיוחדת של הועדה המקומית. בכל מקרה של בנין מוסך כחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

ב. מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.

ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.

ד. גבהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.40 מטרים, כולל עובי התקרה.

ה. אחוז הבניה המקסימלי של הנספחים באחד מן האזורים השונים המפורטים בסור הראשון של לוח החלוקה לאזורים לא יעלה על האחוז הרשום בסור הרביעי של הלוח בצד אותו אזור.

ו. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.

ג. מרחקים בין קוי בניה ומרווחים

מרוח מינימלי

37. א. לא יוקם כל בית באזור מן האזורים המפורטים בסור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם למרווחים המינימליים המסומנים בסור הששי ובסור השביעי של הלוח בצד אותו אזור, בתנאי כי: מקום שהועדה המקומית סבורה שגדלו וצורתו של מגרש, שעליו חלה תכנית פרצלציה שנכנסה לתקפה לפני כניסת תכנית כזאת לתקפה, יש בהם כדי להצדיק התרה מבחינת חזיתו ומרווחי הצדדים של בית הנבנה על אותו מגרש, ושאינו הועדה המקומית לנהוג מנהג התרה כזאת, בהסכמתה של הועדה המחוזית.

ב. במגרשים שחזיתותיהם צרות מ-15 מטר תהיה כוחה של הועדה המקומית להתיר קו בניה בצד שלא יהיה קטן מ-2.50 מטר.

ג. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתנות מתן היתר לבניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים, לפי תכנית בנוי מיוחדת.

מגרשים שצורתם בלתי רגולרית

38. א. במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמדותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך שטח צבורי פתוח - יהיה מותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית - להפחית כדי רבע את השרווחים

הצדדיים והערפיים המסומנים בטור השביעי של לוח החלוקה לאזורים.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאותר כחלוקה לפני הכנס התכנית הזאת לתקפה - אם לדעתה צורת המגרש עלולה להפריע לבצוע התכנית הזאת בדמות הסביבה.

39. לא יבלט כל קיר של בית או קיר גבול מעל פרשת דרכים אל מחוץ לקשת של מעגל המסומנת בתשריט של כל תכנית בקו בניה או - אם לא סומנה קשת כזאת - לא יבלט מחוץ לקשת המעגל המשיקה את קו הדרכים שנקודות השקתה יהיו במרחק של 8.0 מ' לפחות מנקודת הצטלבותם של קו הדרכים - והשקתה תהיה קו הדרך.

קירות של בתים וגדרות גבול בפרשת דרכים

40. לא תאושר תכנית חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא מתוך התחשבות ברוחב מינימלי של חזית מגרש הרשום בטור השמיני בצד האזור המתאים של לוח החלוקה לאזורים.

רוחב מינימלי של חזית מגרש

ד. גובה הבניינים

41. א. לא יוקם שום בית באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים בגובה העולה על הגובה המקסימלי המסומן בטור החמישי של הלוח בצד אותו אזור, בתנאי כי:

גובה בתים

1) הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, תהיה מוסמכת להרשות הקמת בתים בגובה יותר גדול, כגון: טחנת קמח, מגדלי אסמים וכו'.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת, בהסכמת הועדה המחוזית, לקבוע תנאים מיוחדים לגובה הבניין לגבי בנין צבורי, בנין שחזיתו בהצטלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת יצוב ארכיטקטוני של המקום.

42. א. גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.80 מטרים;

גובה קומות

ב. גובה קומת עמודים יהיה 3.20 מ', כולל עובי התקרה, וקומת מרתף לא יעלה על 2.80 מטרים.

ג. גובה חנות או בית מלאכה בבנין חדש לא יהא פחות מ-3.50 מ' ולא יותר מ-4.80 מ'.

ה. תכניות שכונ

43. א. אפשר להגשים, באשורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית, תכנית שכונ הקובעת הוראות בדבר הקמתם של בתי דירה, בתים נפרדים או נפרדים למחצה או בתים טוריים או כל צירוף מצרופיהם מתוך כפיפות לתנאים הבאים:

1) הקרקע שעליה חלה התכנית היא שטח קרקע רצוף

הנמצא באזור כל שהוא;

(2) מקומה, תכניתה, גדלה וצורתה של הקרקע שעליה חלה התכנית, מתאימים לדעת הועדה המקומית והועדה המחוזית גם יחד לתכנית שכונ.

(3) התכנית קובעת בהוראותיה שתהיינה לפחות עשרים דירות.

(4) מבצעת התכנית היא התאגדות, חברה או אגודה לבניה או שכונ, שאושרה ע"י הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית.

ב. בבואה לאשר תכנית שכונ ושאינו הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, וחייבת לפי דרישת הועדה המחוזית, להטיל תנאים מיוחדים בנוגע לצפיפות, מרווחים, גובה הבנינים, מספר הדירות, איכות החמרים, החזקת הקרקע והבנינים, שרטוטם והחזקתם של מקומות פנויים וכל עניינים הקשורים בתכנית שלשמש יש לקבוע קביעה לדעתן.

ג. לא ישתמשו בכתיים שעליהם חלה תכנית שכונ, וכל חלק מהם שלא לשם מגורים, או לצורך חדר שרות או מותר לשמוש דייריהם של כל בית או בתים שעליהם חלה התכנית, אלא באשורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

ו. רשימת התכליות

א. 44. לגבי תכלית לא הוזכרה ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית על פי אנלוגיה לתכליות נמותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.

ב. המטרות לגבי האזור סבו נמצאים הקרקע או הבנין יהיו כמפורט דלהלן:

אזור מגורים 'א' - 1

- (1) בתי דירות;
- (2) בתים טוריים;
- (3) בתים דו-משפחתיים;
- (4) ביתונים;
- (5) בתים בודדים;
- (6) מסוד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים בבנין.
- (7) מסוד של סניף בנק.
- (8) מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לדעת ולכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע, לכלוך וכד'.
- (9) מוסך לשתי מכוניות פרטיות הסייכות לדיירי הבנין;
- (10) בנין צבורי
- (11) בנין להתקהלות ציבורית בהסכמת הועדה המחוזית
- (12) נספחים (בניני עזר)

רשימת התכליות  
הודאות כלליות

13) תחנות דלק וסיכה בהסכמת הועדה המחוזית.

אזור מגורים א'

- (1) כמו אזור מגורים א' - 1;
- (2) בית מלון ל-10 מיטות מקסימום;
- (3) בית הבראה;
- (4) אולם להרצאות;
- (5) משרדים לבעלי מקצוע חפשי.

אזור מגורים ב', ב-1, ג'.

- (1) כמו באזורי מגורים א', א' -1;
- (2) מוסדות צדקה;
- (3) ספריות, אולמי תערוכות;;
- (4) מעבדות (שאינן גורמות למשרד לצבור);
- (5) בנייני צבור;
- (6) בניינים להתקהלות צבורית בהסכמת הועדה המחוזית.
- (7) בתי מרקחת;
- (8) בתי מלון - הועדה המקומית רשאית לדרוש מקום חניה למכונית אחת על כל 5 חדרים;
- (9) פנסיונים;

אזור לחזית ארכיטקטונית אחידה

- (1) כל השמושים בו נמצאת חזית ארכיטקטונית הנ"ל;
- (2) לפי תכנית בנוי מיוחדת שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

אזור חזית מסחרית

- (1) כמו באזורי מגורים;
- (2) חנויות ובתי מלאכה כמו באזור מסחרי בתנאי שבת מלאכה וחנויות קמעוניות הועדה המקומית תראה אותן כלא גורמות למשרד לאזור בו נמצאת החזית המסחרית;
- (3) משרדים מכל הסוגים:  
הערות: א) אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש;  
ב) עצמת הכוח של המנועים לא תעלה באזור זה על 5 כ"ס;
- ג) סמכותה של הועדה המקומית יהיה לאסור בנין דירות בקומת הקרקע במקרה שתחליט שעורבוב עסקים וחנויות עם מגורים יגרום למשרד למגורים.

אזור ליחידה מסחרית

- (1) חנויות למכירה בקמעונות של חוצרת חלב, ירקות, בשר, דגים, פירות, מכולת, מעדנים וכו'.

- (2) חנויות לממכר קרח.
- (3) בתי מלאכה לתקונים של כלי בית;
- (4) סנדלריה וחייטים;
- (5) משרדים;
- (6) בתי מרקחת
- (7) מרפאות;
- (8) מספרות וסלוני יופי;
- (9) דברי אמנות ועתיקות;
- (10) צעצועים ומכשירי כתיבה;
- (11) אפנים ותקונים
- (12) מוסכים לתקון מכוניות;
- (13) בנקים;
- (14) בתי קפה ומסעדות;
- (15) שווקים;
- (16) תחנות דלק - באזור הועדה המחוזית;
- (17) גרביים;
- (18) מרכז תחבורה;
- (19) בניני צבור;
- (20) בנינים להתקהלות צבורית בהסכמת הועדה המחוזית;  
הערה: מגורים אסורים, פרט לדירת שומר.

אזור מסחרי

- (1) כמו באזור מגורים;
- (2) כמו באזור חזית מסחרית;
- (3) כמו באזור יחידה מסחרית;
- (4) בתי דירה;
- (5) מוסדות צדקה;
- (6) מועדונים (רק למבוגרים);
- (7) בתי ספר;
- (8) אולמי נגינה;
- (9) אולמי רקודים;
- (10) בנינים למטרות השכלה;
- (11) אולמי התעמלות;
- (12) תערוכות;
- (13) אולמי הרצאות;
- (14) בתי מלון ופנסיונים;
- (15) ספריות;
- (16) בתי מרחץ צבוריים;
- (17) משרדים ועסקים;
- (18) בנינים למוסדות שלטון;

- (19) מִשְׁרָדֵי בָנָק;
- (20) בְּתֵי קֶפֶה, בַּר וּמִסְעָדוֹת;
- (21) גִּרְגִ'יִם (צְבוּרֵיִם וּפְרִטֵיִם);
- (22) מַעֲבָדוֹת (שְׂאִינָן גּוֹרְמוֹת לְמִשְׁרָד);
- (23) מִשְׁרָדִים;
- (24) מִשְׁרָדִים לְבַעֲלֵי מַקְצוּעוֹת הַפְּשִׁיִּים;
- (25) בְּתֵי עֲבוּט;
- (26) מִשְׁרָדִים לְנִסְיָעוֹת וְחֵירוֹת;
- (27) חֲנוּיֹת לְמַכִּירָה בְּקַמְעוֹנוֹת שֶׁל תְּהַצִּירָה חֶלֶב, יֶרֶקוֹת, פִּירוֹת, לֶחֶם, בָּשָׂר, דְּבִיִּם, מַעֲדָנִים, מַמְתָּקִים מַמְתָּקִים, וְדַבְרֵי מֵאֵכֶל אַחֲרֵיִם;
- (28) דְּבָרֵי אֲמֵנוֹת וְעֵתִיקוֹת;
- (29) מִסְפָּרוֹת;
- (30) סְלוֹנֵי יוֹפִי;
- (31) אֲפָנִים מַכִּירָה וְחֶקוֹן;
- (32) חֲנוּיֹת לְטַחֲיֵנֶת קֶפֶה;
- (33) חֲנוּיֹת לְתַמְרוּקִים;
- (34) חֲנוּיֹת לְמַצְרָכֵי רְפוּאָה;
- (35) חֲנוּיֹת כָּל-בּוֹ;
- (36) חֲנוּיֹת לְבַגְדִים;
- (37) חֲנוּיֹת אֲרִיגִים;
- (38) מַכְשִׁירִים חֲשַׁמְלִיִּים וְרָדִיו;
- (39) חֲנוּיֹת אֲפָנָה;
- (40) פְּרָחִים;
- (41) רֵהִיטִים (רֶק מַכִּירָה);
- (42) פְּרוּוֹנִים;
- (43) זַגְגִים וּמִסְגָּרוֹת לְחַמוֹנוֹת;
- (44) חֲנוּיֹת לְצָרְכֵי מִשְׁקַבֵּית;
- (45) חֲנוּיֹת לְחִלּוּקַת קֶרֶח;
- (46) מַכְבָּסוֹת וְנִקּוּי יֶבֶשׁ;
- (47) חֲנוּיֹת לְתוֹצֵרֶת עוֹר;
- (48) מַעְגִּילוֹת;
- (49) כּוֹבַעֲנִים;
- (50) כְּלֵי נְגִינָה;
- (51) אוֹפְטִיקָאִים;
- (52) חֲנוּיֹת לְחַמְרֵי בְּנִיָן, צַבְעִים;
- (53) בְּתֵי מִרְקָח;
- (54) צַלְמִים;
- (55) בְּנִינִים צְבוּרֵיִם;
- (56) בְּנִינִים לְהַתְקַהְלוֹת צִיבוּרִית בְּהַסְכַּמַת הוֹעָדָה הַמְחֻזָּזִית.

אזור בתי מלאכה

- (1) מגורים בקומות עליונות;
- (2) דירת שומר בקומת קרקע;
- (3) בתי מלאכה לצרכי משק בית;
- (4) מכבסות אוטומטיות;
- (5) סנדלרים
- (6) חייטים
- (7) כריכיות
- (8) מסעדות ובתי קפה
- (9) חקוני אופנים
- (10) צרכי חשמל
- (11) צורף זהב וכסף
- (12) רדיו
- (13) אינסטלטורים
- (14) רפדים
- (15) רהיטים
- (16) מברשות
- (17) בתי קרור
- (18) שענים, אופטיקאים
- (19) אטלזים
- (20) כלי נגינה
- (21) מלאכת מחשבת
- (22) מגרשי חניה לכלי רכב
- (23) בנינים צבוריים
- (24) בנינים להתקלות צבורית בהסכמת הועדה המחוזית

הערה: עצמת הכח לא תעלה על 5 כ"ס של כל מנוע  
ו-20 כ"ס בס"ה לבית מלאכה

אזור העשייה קלה

- (1) בתי חרושת לרהיטים;
- (2) גרג'ים וחקון אופניים;
- (3) בתי חרושת לקרח;
- (4) מחסני קרור;
- (5) חמרי בנין;
- (6) שרברבים;
- (7) רפדים;
- (8) מסגרים;
- (9) פחחים;



- (10) נגרים (פרט למנסרות);
- (11) כורכים;
- (12) בתי דפוס;
- (13) ייצור מברשות ומטאטאים;
- (14) החסנת מלט;
- (15) מחסנים;
- (16) ציירי שלטים;
- (17) בתי חרושת לחוצרת חלב;
- (18) בתי מלאכה לחקונים כלליים;
- (19) מטויות;
- (20) אריזה והחסנת פירות;
- (21) מחסני גריסים ודגנים;
- (22) בתי חרושת ליציקה ברזל;
- (23) בתי חרושת לממתקים ושוקולד;
- (24) בתי חרושת למראות ולגלבניזציה;
- (25) בתי חרושת לשמורי פירות וירקות ולריבה;
- (26) בתי חרושת לאטריות;
- (27) בתי חרושת לנייר וקרסון;
- (28) מכבסות;
- (29) ייצור חבלים;
- (30) תעשיית מרכבות;
- (31) תעשיית שמנים;
- (32) בתי חרושת לנקנקיות;
- (33) תחנות קמח;
- (34) בתי חרושת למכונות;
- (35) תעשיית שמורי דג, בשר ואחרים;
- (36) בתי חרושת לנרות (בההליך קר בלבד);
- (37) פרוונים;
- (38) תעשיית בשמים;
- (39) מצבעות;
- (40) טבק וסיגריות;
- (41) עבוד צמר;
- (42) מאפיות;
- (43) בתי חרושת למכשירים השמליים;
- (44) תעשיית אופנים;
- (45) דירה אחת לבעל בית המלאכה או לשומר המפעל התעסיתי;

אזור הבראה ונופש

- (1) בתי הבראה;
- (2) פנסיונים;
- (3) בתי מלון;
- (4) גנים לרבים;
- (5) בתי קפה;
- (6) בתי שעשועים;
- (7) ולכל תכלית שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

הערה: בתנאי שהובטחו מקומות חניה לכלי רכב לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

אזור מגרשים מיוחדים

- (1) בנינים צבוריים; ובנינים להתקהלות צבורית;
- (2) בתי קולנוע ותיאטראות;
- (3) מוסדות צבוריים;
- (4) אולמי רקוד ונגינה;
- (5) מרפאות;
- (6) בנקים;
- (7) אולמי התעמלות;
- (8) אולמי אספות;
- (9) בתי כנסת;
- (10) אולמי תערוכות וספריות;
- (11) מוסדות שלטון;
- (12) מגרסי חניה לכלי רכב;
- (13) בתי מלון ופנסיונים;
- (14) בתי קפה ומטעדות;
- (15) בתי מרחץ;
- (16) שווקים לרבים; בהסכמת הועדה המחוזית;
- (17) תחנות לאוטובוסים, " " "

בתנאי שהובטחו מקומות חניה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

אזור בנינים צבוריים

בנינים צבוריים ובנינים להתקהלות צבורית. בבעלותה של המועצה המקומית גבעתיים או הממשלה, בתנאי שהובטחו מקומות חניה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

9 8 7 6 5 4 3 2 1

ה ע ר ו ת	רווח מינימלי של חזית המגרט	מרווח מינימלי		הטרת בנין קו בדרך וקו	הגבה המקסימלי של הבנין	שטח בנייה מקסימלי		שטח המגרט מינימלי	הציון בחשירי (הצבע)	אזור מסומן בחשירי
		אחורי	צדדי			נספח	בנין			
בתנאי שטח רצפת הבנין (קומה אחת) לא יעלה על 360 מ"ר	18	5	3	ה	שטח קומות על העמודים	-	30% (בקומה העמודים-65% משטח הרצפה)	500	כ ה ו כ	100 מ"ר מגורים ב' 1-1
	20	7	4	ה	קומה אחת	3%	25%	500	כ ה ו כ	100 מ"ר מגורים א' 1-1
	18	6	3	ה	שטח קומות	5%	25%	500	כ ה ו כ	100 מ"ר מגורים א' 1-1
	18	5	3	ה	שטח קומות על העמודים	-	25% (בקומה העמודים-65% משטח הרצפה)	500	כ ה ו כ	100 מ"ר מגורים ב' 1-1
	18	5	3	ה	שטח קומות על העמודים: לא יותר מ-14 מ' גובה	-	33% (בקומה העמודים-65% משטח הרצפה)	500	כ ה ו כ	100 מ"ר מגורים ג' 1-1
בקומת הקרקע מגורים אכוריים	16	5	3	ה	שלוש קומות על קומת החנויות	-	35%	500	אפר' מוחם במסגרת מגרלה	100 מ"ר מסחר
רק למסדות א' למסחר; מגורים אכוריים פרט לשומר	16	5	3	ה	4 קומות	-	35%	500	אפר' מוחם ומקרקע מגרלה	100 מ"ר מסחר
חנויות לכלי נדל - 227	16	5	3	ה	ארבע קומות מקסימום 14 מ' גובה	-	40%	500	צה מוחם ומקרקע מגרלה באמצע אדום	100 מ"ר מגרש מיוחד

שטח צבורי פתוח

- (1) גנים לרבים, חורשה, שדרה;
- (2) מגרשי ספורט ושעשועים;
- (3) בריכות שחיה;
- (4) קיוסקים;
- (5) מועדונים לנוער;
- (6) בנינים שתכליתם כרוכה בשטחים צבוריים פתוחים - בהסכמת הועדה המחוזית.
- (7) נופש, מרגוע, נוי;
- (8) חפול, ביוב, נקוד, קוי חשמל, סלפון;

שטח פרטי פתוח

- (1) גנים פרטיים;
- (2) בריכות שחיה;
- (3) מועדונים פרטיים;
- (4) חפול, נקוד, רשת חשמל;
- (5) נופש, מרגוע, נוי.

אזור בתי קברות

- (1) קברים, מצבות;
- (2) בתיים לבתי קברות;
- (3) מסרדים של בית קברות;
- (4) תעשייה מצבות באזור הועדה המחוזית.

אזור לתכנון בעתיד

לפי תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה שחאשר בעתיד.

מגרש ספורט

כל מבנה הקשור קשר אמיץ עם מגרש ספורט.

אזור מגורים "1"

כמו אזור מגורים "א-1".

אזור מגורים "2"

כמו אזור מגורים "א".

אזור מגורים "3"

כמו אזור מגורים "ב".

ח. תכנון, צורת הבניינים ומראיהם החצוני

46. פקוח על תכניות בנין  
 הועדה המקומית תהא מוסמכת לפקח פקוח מלא על תכנית בנין העומד להבנות באזור כל שהוא בכל הנוגע למראה הבנין, בחירת חמרים, יציבותו, בצוע העבודה, וצבעו וכן להכתיב תנאים בקשר עם זה ולנקט בכל האמצעים החוקיים להפסקת עבודה בבנין שלא נתמלאו התנאים המפורטים בתעודת היתר הבניה.
47. תכנית עיוב אדריכלי  
 הועדה המקומית ושאיית להכתיב תנאים בדבר תאום הבניה של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות, והחמרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גדול גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך לתכנית עיוב אדריכלי שתקבע.
48. השלמת בנינים  
 כל בנין יהא בנוי וגמור עד כדי שיהיה נראה כבנין שלם.
49. שנויים ותקונים של בנינים קיימים  
 הועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב מסביע רצון ע"י תקון, קטום ונקוי, ולהוציא לפועל שנויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידרש. כל בעל רכוש שמצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שנקבע בצו. במקרה אי מלוי אחר הוראות הצו ע"י הבעל, ושאיית הועדה המקומית לבצע העבודות המפורטות בצו ולחייב את הבעל בחשלוס ההוצאות.
50. מדרגות בחוף  
 במקרים מיוחדים ולפי אשור מיוחד הועדה המקומית תהא מוסמכת להרשות הקמת מדרגות חצוניות לכל בית באזור מן האזורים, בתנאי כי:  
 (א) מדרגות צמודות בשלמותן לבית;  
 (ב) לא תבלטנה יותר מ-1.00 מטר מקוי הבנין.
51. מעקות על גגות שטוחים  
 כל גג שטוח שיש עליו גישה כדרך כל שהיא, יהיה מוקף מעקה שלם שגבהו אינו פחות מ-90 ס"מ.
52. מוטות ותדני רדיו  
 לא יוצב על גג שום מוט, תורן של רדיו או כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית.
53. גזוזטראות ומרפסות  
 (א) "מרפסת פתוחה" פירושה - מרפסת כמגועת סגורה מ-3 צדדים שעמקה לא עולה על 1.50 מ'. חלקי המרפסת הנמצאים מעבר לעומק של 1.50 מ' כנ"ל נכללים כמושג "שטח בנין" (ראה להלן); מרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בלבד, שטחה נחשב כמרפסת פתוחה באם עומקה לא עולה על 1.80 מ'.  
 (ב) "שטח הבנין" פירושו - השלכתה האופקית של כל קומת של הבנין בניכוי כל הבליטות המותרות ובניכוי כל המרפסות הפתוחות. עומק מגרעה של מרפסת העולה על 1.50 מ' יכלל בשטח הבנין.  
 (ג) לא תוקם שום גזוזטרא ומרפסת אלא בתנאים הבאים:  
 (1) גזוזטראות הפונות לגבולות הצדדים, מותרת בליטתן לתוך המרווח הצדדי בקומות עליונות לכל היותר כדי 10% של רחבו הנדרש, ובקומת הקרקע עד 1/2 המרווח הנדרש.

(2) גזוזטראות הפונות לגבול הקדמי (לחזית), מותרת בליטתן לתוך המרווח הקדמי כדי  $\frac{1}{3}$  רחבו הנדרש וכדי 1.20 מ' לכל היותר.

(3) גזוזטראות הפונות לגבול האחורי של מגרש, מותרת בליטתן לתוך המרווח האחורי כדי 25% לכל היותר מרחבו הנדרש ולא יותר מ-1.50 מטר.

(4) יציע-חלון (ארקדים), אם שטתם כלול בסטח הבנוי המותר, מותר להבליטם כדי 80 ס"מ לכל היותר לתוך המרווח הקדמי או האחורי, אך לא לתוך המרווח הצדדי.

(5) מרתפים תת-קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבנין (פרט לקו בנין בחזית), כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחד.

(ד) כל גזוזטרא יהא לה מעקה שגבהו לא פחות מ-90 ס"מ, אלא שגבהם של מעקי גזוזטראות שיש אליהן גישה ישרה ממטבחים או מקומות שטיפת כלים לא יפחת מכדי 120 ס"מ.

מודעות פרסום  
ושלטים

.54

(א) לועדה המקומית תהא סמכות על פקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החצוני של מודעות פרסום על בתיים, גדרות, או בכל שטח פתוח מסביב לבית.

(ב) לא יוחקן או יצויד כל שלט, כתובת או ציוד אחד על בנין או על מתקן בקרבת בנין בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

ס . ה פ ק ע ה

.55 השטחים המפורטים בחלק ב' של תכנית זו כמונת "דרך", וכן השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן השטחים המסומנים בתשריט כשטחים צבוריים פתוחים לבניינים צבוריים מיועדים להפקעה.

חלק ח' - סמכויות מיוחדות

מניעת משרד

.56

כחה של הועדה המקומית יהא יפה לצרף לתעודת היתר לבניה, לעבודה, לשמוש בקרקע או בבנין, את החנאים שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל משרד שמקורו ברעש, דפיקה, רעידה, אורור לקוי, הארה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חמרי עבודה או כל משרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש.

ת ק ל ו ת

.57

(א) אם מסכות שלא נראו מראש, בעת הכנת התכניות, או מכל סיבה אחרת, יתגלה צורך לפתוח מהוראותיה ומהגבלותיה של התכנית הזאת בכל ענין שהוא בנוגע לשמוש בקרקע או בבנין, קוי הבניה ומרווחים, שטח מגרש מינמלי, גובה הבנין, אחוזי הבניה, שטח של בניה וכו', או כל ענין אחר - יהיה כחה של הועדה המתוזית להעניק הקלות מהגבלות אלה.

(ב) כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתיר כל צמצום שהוטל בתכנית הזאת על השמוש בכל קרקע או בנין

או צמצום אחר הכלול בתכנית הזאת, לאחר שתביא בחשבון את השפעתה של ההתרה על הנכסים הסמוכים: בתנאי שהועדה המקומית לא תנהג מנהג היתר כזה בלי אשורה של הועדה המחוזית בכל ענין שלגביו אין לועדה המקומית סמכות מפורטת להתיר.

ג. במגרשים שחזיתותיהם צרות מ-15 מטר תהיה כוחה של הועדה המקומית להתיר קו בניה בצד שלא יהיה קטן מ-2,50 מטר.

ד. באזורי מגורים במגרשים קיימים ששטחם גדול מ-1000 מ"ר יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר שני בנינים על מגרש אחד, בתנאי שאם בעתיד יבצעו חלוקה של מגרש כזה יתאימו אחוזי הבניה של הבנינים שהוקמו וקוי הבניה והמרווחים לאזורים בהם ימצאו המגרשים המחולקים.

מבנים מסוכנים 58. א. הועדה המקומית תהא מוסמכת לדרש הפסקת שמוש בבנין או בחלק של בנין - אם לדעתה מהוה השמוש בו סכנה למשתמשים בו או לכל אדם אחר.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במדה שהיא תחשב לנחוץ, - כדי למנוע סכנה - תקונים או שנויים של בנין, אשר לפי דעתה טעון תקון או שנוי דחוף בגלל מצבו המסוכן או בלתי יציב וכל תקון, שנוי שאושר בהתאם לפסקא זו יבוצע בהתאם להוראות המהנדס.

חדוש של תעודות היתר לבניה 59. א. כל תעודת היתר לעבודה כל שהיא או לשמוש שתנתן בהתאם לתכנית זו יהא כחה יפה שנה אחת מתאריך הוצאת התעודה, אלא אם קבעה הועדה המקומית אחרת. לא התחיל הבעל בבצוע העבודה או השמוש, שלשמש הוצאה תעודת היתר תוך שנה מתאריך הוצאת התעודה או התחיל הבעל בבצוע העבודה או השמוש והפסיקה ולא המשיך בהם במשך מחצית השנה מיום הפסקתה - יפוג כוחה של תעודת היתר כזאת ותהא טעונה חידוש.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת לחדש כל תעודת היתר לבניה שניתנה לפני כניסת תכנית זאת לתקפה, בתנאי שיוכנסו בתוך תעודת ההיתר המחודשת השנויים הנובעים מהוראות תכנית זו.

תעודת החזקה 60. א. עם השלמת בית שעליו נתנה תעודת היתר בניה ואשר הוקם בהתאם להוראותיה, תוציא הועדה המקומית תעודת החזקה לגבי אותו בית, בתנאי שהועדה המקומית רשאית לסרב להוציא תעודת החזקה אם אין הבית הולם את תעודת ההיתר לבניה או כל דרישה מדרישותיה של התכנית הזאת או של התכנית שעל פיה הבית או כל חוק עזר.

ב. לא יחזיקו בטוט בית ולא ישתמשו בו, אלא אם כן תושג תחילה תעודת החזקה של אותו בית מאת הועדה המקומית.

שטח עתיקות שמור 61. אסור להקים כל בנין ולהוציא לפועל כל חפירה, חציבה או נטיעה בתוך גבולות שטח עתיקות שמור בלי תעודת היתר בכתב מאת מחלקת העתיקות של ממשלת ישראל, וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לתנאים המפורטים בתעודת ההיתר הזו.

שטח לפרצלציה  
מחדש

62. בסמכותה של הועדה המקומית, באשר הועדה המחוזית, לסמן - בהתאם לסעיף 14 (ב) (יא) של הפקודה - בתחומי התכנית, שטחים הדורשים פרצלציה מחדש ולצמצם את הבניה באותם השטחים, אלא אם כן הבניינים הם - לדעת הועדה המחוזית - בהתאם לתכנית הרפרצלציה המאושרת. מסמכותה של הועדה המקומית להתנות תנאים נוספים לצורך הגשמתה של תכנית הפרצלציה מחדש.

מגרש פחות  
גודל

63. מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימלי יחא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה, אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגרש מתוך צורך עם קרקע של בני-מצרא באפן שגדלו וצורתו יהיו כדרוש לפי התכנית הזאת.

מקום שפעולה זו אינה בת-ביצוע, מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש פחות גודל, בתנאי כי בגדלו של בנין כזה יהיה משום התאמה של הגודל המכסימלי הקבוע של הבניה המותר לפי התכנית הזאת.

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה, בבניה עם קיר משותף.

חזית חנויות

64. הועדה המקומית רשאית לסמן מגרשים בעלי חזית חנויות באמצעות תכנית מפורטת, תכנית פרצלציה או בדרך אחרת, לצמצם את תכליות החנויות האלה לרשימת התכליות באזור הנדון.

חלוקת משנה

65. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר חלוקות משנה ואחודם של מגרשים, בתנאי שחלוקת המשנה או האחוד הם בהתאם לתכנית.

העברת  
סמכויות

66. מתוך כפיפות להוראות הפקודה, רשאיות הועדה המחוזית והועדה המקומית להעביר מסמכויותיהן המסורות להם לפי התכנית הזאת ליו"ר הועדה המתאימה או למהנדס או לשניהם יחד, או לוועדה, לסם הגשמת מסורותיה של התכנית הזאת.

ערעורים

67. הרואה עצמו מקופח ע"י סלובה של הועדה המקומית ליתן את אשרה או להמליץ על כל ענין שבשבילו דרושים האשור או ההמלצה, רשאי לערער על כך - תוך חדשיים ממסירת הודעת הסירוב לו - בפני הועדה המחוזית, והכרעת הועדה המחוזית בערעור תהא סופית.

חלק ט' - מסירת מטמכים

אפן מסירת  
מטמכים

68. כל הודעה, או מסמך אחר, שהתכנית הזאת דורשת או מרשה את מסירתם, יהיו רוצים אותם כאלו נמסרו כחוק, אם נמסרו במקום כתבתו הידועה לאחרונה של בעל הכתבת, נערכו אל בעל הקרקע או הבנין או אל המחזיק בהם - מסירתם היא מסירה אם נמסרו במקורם או בהעתקה למישהו מבני האדם שעל הקרקע או הבנין, ובאין שם אדם שאפשר למסרו לו - אם נקבעו על הקרקע או בבנין במקום בולט. כן מותר למסור בהמצעות הדאר במכתב רשום מטולם מראש, ואם נמסרו באמצעות הדאר, רואים בשעת מסירתם שעת מסירת מכתב רגיל הכולל אותם, וכשבאים להוכיח מסירה כזאת, דיה לה להוכחה כי ההודעה, הצו או המסמך האחר צוינו בכתבת כדבעי ונשלחו בדאר רשום. כל הודעה צו או מסמך אחר שיש לחתם לפי התכנית לבעל הקרקע או הבנין או למחזיק בהם, מותר לערכם חוץ סמוך כתבתם



פקודת בנין ערים, 1936.  
 שטח בנין ערים. אצט"ש  
 חכנית. מתאר מס' 53/א  
 אנלי מרשה בזה להקנות חוקף לחכנית הנ"ל.  
 תאריך: 14.4.60  
 חתום: א. א. א.

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז תל-אביב  
 מדום תכנון עיר אצט"ש  
 תקן חכנית מתאר חכנית מס' 53  
 תעודת המחוזית בישיבתה ה- 98  
 מדום 6.7.59 התליטה להמליץ בכני השטח לתת  
 חוקף לחכנית הנקובה לעיל  
 סגן מנהל כללי לתכנון א. א. א.