



שטח תכנון עיר תל-אביב-יפו

תכנית בנין עיר מפורטת "G" ת ל - א ב י ב

חלק 1 - הוראות כלליות

שם וחלות

1. התכנית הזאת תיקרא תכנית בנין עיר מפורטת <sup>"G"</sup> תל-אביב, הקרויה להלן "התכנית" ותחול על השטח הסותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית המצורף אליה והקרוי להלן "התשריט".

התשריט

2. התשריט מס. ב.ע. 1079/64 יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

שטח התכנית

3. השטח לו נוגעת תכנית זו כולל את הקרקעות הכלולות בגושים מס' 6110, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7106, וחלקים מהגושים מס. 6904, 7077, 7104, 6111.

מטרת התכנית

4. מטרת התכנית היא: - להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות, לבטל דרכים קיימות או מאושרות, לייצב שטחים לאזורי שמוש סטריים, לייצב קרקעות לצרכי צבור וכו'.

יחס לתכניות מפורטות ותכניות חלוקה שנתן להם תוקף

5. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שנתן להם תוקף על פי אסור ע"י הועדה המחוזית או מוסדות מוסמכים לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה תשארנה בתקפן. במידה שהוראותיהן עומדות בסתירה עם הוראות תכנית זו, תפגענה ההוראות של התכנית שהן בתוקפן.

חלק 2 - פירוט פרטני

בתכנית הזאת יהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו אלא אם כן יחייב הכתוב פירוש אחר: -

א י ז ר - פרוטו - שטח מסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבניינים שבאותו האזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

איזור לבניינים צבוריים - פרוטו - קרקע בבעלות העיריה או בבעלות הממשלה המספסת או המיועדת לשמוש הצבור הרחב על מנת לשמש לתכלית מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות בקשר עם "אזור לבניינים צבוריים".

בית או בנין - פרוטו - כל מבנה הנודר חלל אם ע"י גג או גגות ואם ע"י קירות או עמודים.

בית מגורים - פרוטו - בית שנבנה רק כדי להתגורר בו.

בית מלון - (בדרגה ראשונה) פירוטו - בית מלון שנקבעה לו דרגה 5 או למעלה, על-פי צו ההגנה (בתי מלון), תשי"ד - 1953, ואם לא נקבעה דרגה ע"י הצו האמור, פירוטו - בית מלון בעל הדרגה שנקבעה לו ע"י המועצה לענין תכנית זו.

משרד המבחנות  
לכתיבה והתייעות ערים

בנין צבורי פרוטו - (א) בנין המסמס או שנבנה או שהוכשר כלול או רובו לשמש לבית תולים, בית ספר, בית סדרס, ספריה צבורית, תערוכה מוסבית או בנק.

(ב) בנין המסמס או שנבנה או שהוכשר לשמש לבית מלון, סעודה, אכסניה, בית ספסה, בית מקלס או בית יתוסים אשר חללו המעוקב עולה על 13000 מטרים מעוקבים.

בנין להתקהלות צבורית

פרוטו - בנין המסמס בין בקביעות ובין באקראי לתיאטרון, קולנוע, אולם צבורי, אולם לתזמורת, אולם למחולות, אולם הרצאות או מקום לאספות צבוריות, או בנין שנבנה או הוכשר לצורך כזה ואשר משמס לכך בין בקביעות או בין באקראי. בתנאי שאם חלק קטן מבנין צבורי קשור לבנין המסמס לפרקים לצרכי תיאטרון, קולנוע, אולם בגינה או אולם רקודים לא יחשב בנין כזה כבנין להתקהלות צבורית.

בנין בעל אופי צבורי

פרוטו - בנין המסמס למטרידי בנק, מטרידי מוסדות, אולסי הרצאות ואספות, אולסי ספורט, אולסי תערוכות בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה, בתי מלון.

בנין ככר צבורית פרוטו

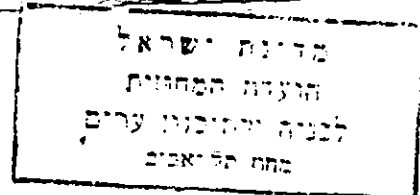
- ההוצאה לפועל של כל העבודות הדרושות כולל גודר, רצוף, נטיעת עצים והקמת בניינים לשם התאמת ככר זו למטרתה.

בנין רצוף פרוטו - שני בתים או יותר הצמודים אחד לשני.

בנין תעשייה פרוטו - בנין לצורך חרושת, מלאכה, החסנה ולכל מטרה כיוצא באלה.

בעל

- כשמדובר בקרקע או בנין, פירושו - בעליו או בעליהם לפי הרשום או הידוע ובהעדרם או כשקשה לכרר את זיהותם או מקום הימצאם - האדם, המקבל בשעת מעשה דפי השכירות או הרווחים מהקרקע או הבנין, או שהיה מקבלם, אילו הושכרו אלה בדמי שכירות; כן פירושו; המסלם ארנונות או ססים על הקרקע או הבנין - בין על חשבונו הוא ובין כסוכנו או כמאמנו של אחר; ולא הפציה המחזיק את שמו וכתובתו של הבעל. לאחר דרישה נכתב שנשלחה טאח הועדה המקומית - יכלול הכונח אותו מחזיק כן יכלול את המחזיק בתעודת היתר בנייה או תעודת היתר אחרת שנתנה לפי הפקודה על הקרקע או הבנין, ומקום שאין מחזיק כזה במצא או שאי אפשר לבלותו - יכלול הכונח את האדריכל, הכונה, הקבלן ואת המבצעים למעשה את עבודת הכניה או כל פעולה אחרת שעליה ניתנה או נדרשת תעודת היתר או האחראים לבצוען ואת סוכניהם, למעט ממעבד או מסועבדיו או מסועבדיהם.



בעל גובל פרוטו - בעל קרקע או בניינים סגובולות נכסיו או חלק מהם גובלים עם דרך או סטח פתוח צבורי בין שיש לנכס כניהס יטירה לדרך או לשטח הפתוח הבורי ובין שאין.

גובה הבנין פרוטו - המרחק הנמדד במאונך סביר הדרך הסכוכה ביותר לבנין המסמסת גישה לבנין, נוכח אמצע קיר הבנין הפונה לדרך עד למפלס העליון של מעקה הגג של הבנין. ואם אין מעקה כזה, עד למפלס העליון של הגב או של הגמלין, הכל לפי המפלס הגבוה יותר.

גובה פני הקרקע פרוטו - הגובה הממוצע של הדרך או האדמה הסמוכות למגרס כפי שיקבע על ידי מהגדס העיר.

דרך פרושה - דרך מלך, רחוב, סמסה, שביל, מבוא, דרך סדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, בתיב (להולכי רגל), פס ירק, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שאינה דרך מפולשת, בנייה.

קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא, לרבות משעולים, חפירות, בינים למי נשמים, תעלות ערב (סתת) לדרכים וכיו"ב), סד רכות, איי תעבורה, עצים, זמסוכות שבאז דרכים, קירות, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

הסכמה מיוחדת פרושה - ההסכמה הניתנת על ידי הועדה המקומית לבקשה מסוימת אחרי שתכנה של בקשה זו פורסמה בעתונות המקומית והובאו בחשבון כל ההתנגדויות שהוגשו תוך 14 יום סתאריך פרסום זה מצד אנשים הסוענים שהם נפגעים על ידי בקשה זו ואחרי שהועדה החליטה כי אין במלוי הבקשה מסום ניגוד למטרות תכנית זו.

רעה מחוזית פרושה - הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים שבסמכותה כלול סרחב התכנון של תל-אביב-יפו.

ועדה מקומית פרושה - הועדה המקומית לבנין ולכנין ערים תל-אביב-יפו.

חזית מסחרית פרושה - בנין אשר אושר לסמט בקומת הקרקע לחנויות בלבד ובקומות העליונות למשרדים או לסגורים.

חנות פרושה - בנין או חלק ממנו, המסמט או המיועד לסמט לבסחר בקסעונות או סיסונאות למעט בית סלאכה.

פ ג ר ט פרושו - שטח קרקע, המסמט או המיועד לסמט לבניה בהתאם לתכנית ואשר שטחו ורחבו אינם פחות מהמינימום הנקבע בלוח האזורים או שטח קרקע שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית.

מגרש חניה פרושו - כל שטח קרקע אשר שפוטו נקבע בתכנית בנין עיר לצרכי חניה כלי רכב.

מגרש לבנין בעל אופי צבורי - פרושו - קרקע בבעלות עירונית או בבעלות הפרט המסמטת או המיועדת לסמט לתכלית מהתכליות המפורסות בדשימת התכליות בקשר עם "מגרשים לבנין בעל אופי צבורי".

מגרש פינה פרושו - מגרש הנמצא במקום צומת שתי דרכים.

מהנדס העיר פרושו - מהנדס העיר תל-אביב-יפו או בא-כחו המורשה כהלכה.

מכונה מונעת בכח פרושה - כל מכונה המונעת בחשמל או כל כוח מניע אחר, למעט מכונות המסמטות לצרכי בית, כגון מתקנים למיזוג אויר, לקירור וחיסום, בעליות, מקדרים, או מתקנים חשמליים ביתיים.

מפלס מסודר ומאושר - לגבי קרקע של מגרש, פירושו - מפלס מיושר באופן סופי ומאושר כמפורט בתהלים המצורף להיתר הבניה, ומהווה חלק ממנו, שניתן על אותו מגרש;

מ ר ו ו ח פרושו - המצחק שבין הבנין ובין גבול המגרש שעליו הקימו או עתידים להקים את הבנין.

מכסי המדינה פרושו - קרקעות ונכסים השייכים לממשלה.

מ ס פ ח פרושו - כל מבנה הגודר חלל אם ע"י גג או גגות ואם ע"י קירות או עמודים ואשר הוקם נוסף לכל בנין הקיים על המגרש ובנפרד ממנו והמסמט חדר כביסה, סחון, מוסך.

ע י ר י ה פרושה - עיריית תל-אביב-יפו.

פ ק ו ד ה פרושה - פקודה בנין ערים 1936 על תיקונין לרבות התקנות שהותקנו על פיה.

קו בניה לחזית פרושו - קו, ביחס לכל דרך או דרך מוצעת, שמעבר לו אמור להקים כל מבנה או חלק ממנו לצד הדרך.

קו בניה הכרחי פרושו - קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול אשר לארכו חייבים להקים את הקירות החיצוניים של הבנין.

קידום משותף	פרושו	קידום משותף או עתיד לחבר שני בנינים.
קומת פרט	פרושו	הקומה שמתחת לקומה ראשונה של בנין שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מ-1.20 מטר מעל פני המפלס הבינוני המסודק והמאושר של הדרך הגובלת עם מגרש הבנין.
קומת עמודים	פרושו	לגבי בית מגורים - קומה ראשונה של בית שתקרתה נשענת כולה או מקצתה על עמודים בודדים בלתי מחוברים בקירות.
קומה ראשונה		א. לגבי בית מגורים, פרושה - אותה קומת בנין שרצפתה נמצאת לא יותר גבוה מ-1.20 מ' מעל המפלס הבינוני המסודק והמאושר של הדרך הגובלת עם מגרש הבנין.
		ב. לגבי חנות פרושה - אותה קומת בנין שרצפתה נמצאת בגובה המפלס הבינוני המסודק והמאושר של הדרך הגובלת עם מגרש הבנין.
קומה שניה		לגבי בית, פרושה - אותה קומה הנמצאת מעל לקומה הראשונה או לקומת העמודים.
קומה עליונה	פרושה	כל קומה שמעל לקומה ראשונה.
רמת הדרך	פרושו	המרחק שבין קומת הדרך, הנמדד במאונך לקו אמצע הדרך.
רשות אחראית	ביחס לסטח	התכנית הזאת פירושה - מועצת עיריית תל-אביב-יפו.
רשות בריאות	פרושה	מנהל שירותי התברואה של הממשלה או נציגו המורשה כחוק. לרבות מנהל מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו.
רשימת התכליות	פרושה	רשימת התכליות המצורפת לתכנית זו.
סוק סיטונאי	פרושו	סטח קרקע המסמס או המיועד לשמש לצרכי סחר בהתאם לתכנית מפורטת מס. 307.
סטח מגרש	פרושו	סטח הקרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות סטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.
סטח בנייה מותר	פרושו	הסטח המכסימלי של בנייה שמותר לבנות על המגרש בהתאם להוראות התכנית זו.
סטח רצפות כולל	לגבי בנין	המכיל יותר מקומה אחת פירושו - סך הכל של הסטח הבנוי.
סטח צבורי פתוח	פרושו	קרקע עירונית המסמסת או המיועדת לסטוחו של הצבור הרחב על מנת לשמש כמגרש צבורי לספורט, סחוקים, מרגוע, נופש, שעשועים, גן או לצורך אחר כיוצא בזה או לתכלית מהתכליות המפורטות ברשימת תכליות בקשר "לסטחים צבוריים פתוחים".
ת כ ל י ת	פרושה	המסרה שבטבילה נועדו הבנין, הקרקע או האיזור.
ת כ נ י ת	פרושה	כל תכנית מפורטת או תכנית חלוקה וכל שנוי של תכנית שתכניות אלה, הכל לפי הענין.
תכנית לעיצוב ארכיטקטוני	פרושו	תכנית מתוכננת לבנינים אשר יוקמו בשטח התכנית ובהתאם לתסריט של התכנית הזאת שמטרתה לשנות לשטח התכנית דמות ארכיטקטונית מסוימת.
תכנית סכנו	פרושה	תכנית להקמת מספר דירות בבנינים הסייכים לסוג מסויים של בנינים כפופים לתנאים מיוחדים אשר יבוצעו ע"י התאגדות או חברה לבנין או לסכנו מאורגנת ומאושרת ע"י הועדה המקומית לבנין ובנין ערים והועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.

פרושה יזרעאל  
הועדה המחוזית  
לעניני בנייה ולתכנון ערים

**חלק 3 - ציונים בתכנית**

**להלן הציונים בתכנים ופירושים באדם:**

**ציון בתכנית**

**פירוש הציון**

שטח שצבע תחומי כחול כהה עבה  
 קו שחור  
 קו 2 בקורות וקו  
 שטחים שצבעם חום בהיר  
 שטחים שצבעם אדום

שטחים שקורות אדום  
 ספרה שחורה ברבע עליון של מעגל  
 ספרות אדומות ברבעים צדדיים של מעגל  
 ספרה אדומה ברבע תחתון של מעגל  
 שטחים שצבעם כחול  
 שטחים שצבעם צהוב  
 שטחים שצבעם צהוב וציון תחומיהם חום  
 שטחים שצבעם אפור וציון תחומיהם סגול  
 שטחים שצבעם אפור וציון תחומיהם קו  
 אפור עבה

שטחים עם סטון קו סגול עבה באזית המגרי  
 שטחים שצבעם סגול וציון תחומיהם סגול  
 שטחים שצבעם חום וציון תחומיהם אדום  
 שטחים שצבעם חום וציון תחומיהם חום  
 שטחים שצבעם ירוק  
 שטחים שצבעם חום וציון תחומיהם קו  
 חום טרוסק

שטחים שצבעם כחול בהיר  
 שטחים שצבעם כחול וקורות כחול כהה  
 שטחים שצבעם צבע האזור ושקורות חום  
 שטחים שצבעם צהוב לסוף  
 שטחים מקורות אדום שתי וערב אלכסוני  
 שטחים שעל גבי הצבע סומנו 2 קוים  
 אלכסוניים באדום עם מספר אדום מאות  
 באדום.

שטחים שעל גבי הצבע סומנו 2 קוים  
 אלכסוניים בירוק עם מספר ירוק מאות  
 בירוק.

שטח התכנית  
 גבול השטח שלא נכלל בתכנית  
 קו פתח גבוה  
 דרכים קיימות  
 דרכים מוצעות והרחבה מוצעת  
 של דרכים קיימות.  
 דרכים חסומות או סוסטות  
 מספר דרך  
 קווי בניה בחזית מגרש  
 רוחב דרך  
 אזור מגורים 2  
 אזור מגורים 3  
 אזור מסרדים  
 אזור כספרי

אזור מספרי סיוחד ושוק סיטונאי  
 חזית מספרית  
 אזור תעשייתי  
 מגרשים לכניבים בעלי אופי צבורי  
 אזור לכניבים צבוריים  
 מגרשים צבוריים פתוחים

גבסי המדינה  
 אפיקי מים קיימים  
 אפיקי מים חדשים  
 אפיקי מים חסומים  
 סכנים קיימים להריסה  
 מגרש חניה  
 תכנון פנוטל ומספר התכנית המפורטת  
 החלה על המקום שהיא בתוקף.

תכנון מוצע ומספר התכנית המפורטת  
 שהופקדה במקום.

שטח התכנית  
 גבול השטח שלא נכלל בתכנית  
 קו פתח גבוה  
 דרכים קיימות  
 דרכים מוצעות והרחבה מוצעת  
 של דרכים קיימות.  
 דרכים חסומות או סוסטות  
 מספר דרך  
 קווי בניה בחזית מגרש  
 רוחב דרך  
 אזור מגורים 2  
 אזור מגורים 3  
 אזור מסרדים  
 אזור כספרי

אזור מספרי סיוחד ושוק סיטונאי  
 חזית מספרית  
 אזור תעשייתי  
 מגרשים לכניבים בעלי אופי צבורי  
 אזור לכניבים צבוריים  
 מגרשים צבוריים פתוחים

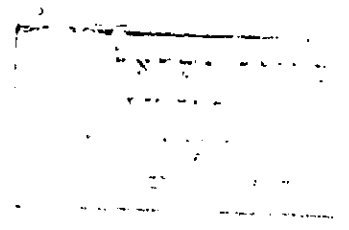
גבסי המדינה  
 אפיקי מים קיימים  
 אפיקי מים חדשים  
 אפיקי מים חסומים  
 סכנים קיימים להריסה  
 מגרש חניה  
 תכנון פנוטל ומספר התכנית המפורטת  
 החלה על המקום שהיא בתוקף.

תכנון מוצע ומספר התכנית המפורטת  
 שהופקדה במקום.

**חלק 4 - שימוש במקצועות ובבנינים**

**קביעת תכליות**

6. כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לא ישמשו אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין:-  
 אולם -
- (א) יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - להרשות להשתמש בקרקע או בבנין לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות לאזור הנוגע בדבר מתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכונות הטבעיות שבה נמצאים הקרקע או הבנין, כפי שנקבע בתכנית הזאת.
- (ב) הועדה המקומית תהיה מוסמכת להרשות כל תכלית שאינה כלולה ברשימת התכליות, אם לדעתה דומה היא לכל תכלית אחרת כמפורט ברשימת התכליות.
- (ג) מקום שמסתמשים - בשעת בניית התכנית הזאת לתקפה - בקרקע או בבנין, שיכוס כל שהוא, שאינו בין המסומנים ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים ושאינו:-



1) שימוש יוצא דופן לגבי כל תכנית החלה על אותה קר או בנין והעומדת בתקפה ערב כניסת התכנית הזאת לתקפה או

2) שימוש לצרכי חקלאות או גננות, הסובעות לרעה בנוחות הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבנין סחמת שמוש באשפה או זבל או הטיפול בהם, או סחמת אופן השמוש או ההחזקה מצד בעליה או סחמת כל סיבה אחרת,

אפשר להטמין להסתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות של הקרקע או הבנין; ומקום שמתמשים בהתאם לתבואי הזה בקרקע לצרכי חקלאות או גננות היה מותר לוועדה המקומית להרשות - לפי תעודת היתר שבכתב - את הקמתו של הבנין על הקרקע הנ"ל לשם תכלית הנוצרת בקשר לתכלית החקלאות או לתכלית הגננות, בתבואי שהבנין ייהרס או יסולק ללא פצויים לפני תום שנה אחת מיום הענקת תעודת היתר, או לפני תום תקופה ארוכה מזו שתקבע הוועדה המקומית, בהסכמתה של הוועדה המחוזית, בהתחשב בפתוח הסביבה, לפי כל הנראה, או עם שינוי שחל בהחזקתה או בבעלותה של אותה קרקע, הכל לפי המורה שיקרה קודם.

ד) מקום שבעת כניסתה של התכנית הזאת לתקפה עומדת בתקפה תעודת היתר בנייה בת תוקף, המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שז"ל תכלית הכלולה ברשימת התכליות לגבי הנזכר שבנו-עומדים להקים את הבנין, מותר להסתמס באותו בנין, לכשייבנה, לתכלית הנקובה בהיתר הכנייה, עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, בתבואי שהקמת הבנין תסוים תוך תקופת תקפו של היתר הבנייה.

פרטי האזורים

התכנית כוללת את האזורים כמפורט להלן:

- אזור מגורים 2
- אזור מגורים 3
- אזור מסרדים
- אזור-תעשייה
- אזור מסחרי
- חזית מסחרית
- אזור מסחרי מיוחד וסוק סיטונאי
- אזור לסגרדים בעלי אופי צבורי
- אזור לבנינים צבוריים
- שטח צבורי פתוח

נוסף לתקנות וההגדרות שנקבעו לגבי האזורים האלה יחולו עליהם התקנות כדלהלן וכמפורט ברשימת התכליות ובלוח האזורים.

נוסף לאזורים לבנינים צבוריים ולשטחים צבוריים פתוחים המסומנים בתרטיט אפשר לקבוע בכל תכנית מפורטת כי כל קרקע הנמצאת בשטח תכנית זו תהווה אזור לבנינים צבוריים או שטח צבורי פתוח. כל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור לבנינים צבוריים או לשטחים פתוחים לא תורשה בהם, שלא בהסכמת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית, תהיה רשאית להקצות חלק משטח צבורי פתוח לאזור לבנינים צבוריים ולהתקין תקנות מיוחדות בדבר הקמת כל בנין או מבנה על שטח צבורי פתוח.

רשימת התכליות

- אזור מגורים 2
- בתי מגורים
- בתי מלון (דרגה ראשונה)
- מסרדים לבעלי מקצועות חפשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או באותה מוצנות (פרט לסטודיות לקולנוע).
- בתי חולים (פרט לבתי-חולים למחלות מדבקות ומחלות רוח ובתי יולדות).
- מעבדות הימיות ובקטריולוגיות (בהסכמה מיוחדת).

בנינים צבוריים בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.  
בנינים להחזקה צבורית (בהסכמת הועדה המחוזית) ברג'ים פרטיים המכילים לא יותר מסתי מכוניות פרטיות סגרשי חנייה  
תחנות דלק בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.

כל השטחים הנזכרים לעיל וכן:  
מסדרים  
בתי מלון ופנסיונים  
חיסים ותופרות (לא באנויות)  
כובענים (לא באנויות)

אזור סגורים 3

הערה: עצמת הכח של סנוע באזורים הנ"ל לא תעלה על 1/2 כ"ס והכוח הכולל לא יעלה על 2 כ"ס.

בניני מסדרים.

אזור מסדרים

מסדרים

אזור ספארי

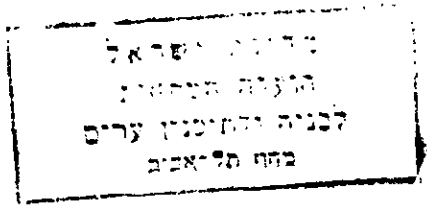
דירות פרט לטטחים הכלולים בטבח ת.ב.ע. 307, 360 ונמגדשים הפונים לדרך פתח-תקוה.

- בנקים
- מוסכים להשכרה (לא לתקונים)
- תחנות דלק בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים
- בתי שעטועים צבוריים
- מסעדות ובתי קפה
- מלונים ופנסיונים
- אולמי תערוכה
- חנויות לדברי אוכל טובים
- לנעלים
- לדברי אוטנות
- לכובענים
- לצורפי כסף וזהב
- לזריגים
- לרהיטים
- לצלית קפה וטחינתו
- למספרות
- לצלמניות
- בתי סרקחת
- מכירת תוצרת סבן
- פרחים
- למכשירי כתיבה ספרים עתונים
- למכנסות אוטומאטיות
- לתקון נעלים
- למוצרי חסכל
- לקבלת כניסה ונקוי יבש
- לחלוקת קרח
- בתי קפה ומסעדות
- מחסנים
- בתי ספר לרקודים
- בתי כרזצאות צבוריים

מלאכות הסותרות במגדשים הגובלים עם דרך פתח-תקוה אלבד  
הטעם אשר נכלל בת.ב.ע. 307

כל הנזכר לעיל באזור ספארי פרט לדירות וכן:

- בתי דפוס והוצאת ספרים
- מוסכים לתקונים
- מאפיות חשטליות
- קלעי סלים
- הכנת חוסרים פרמצבטיים וחימיים לצרכי בית
- בתי מלאכה לבגדים וללככים
- החסנת אלקוהולים
- מחסני קרור
- מחסנים לחמרי בנין
- חנויות שמנים (מלבד נפט)
- בתי מסוה
- ציירי שלטים





חננויות לתוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מכלת.  
 סמטקים ומצרכי אוכל אחרים לצריכת בני אדם  
 בתי קפה ומסעדות (בלי דקודים ומוסיקה)  
 בתי מרקחת  
 מספרות  
 חננויות לתקון נעלים  
 חננויות לקבלת כביסה ועבגדים לנקוי יבש  
 חננויות לצרכי כתיבה, ספרים ועיתונים  
 חננויות למכירת פרחים  
 קיוסקים למי סודה, גלידה ומצרי סבך  
 תקון שעונים  
 תקון מצרי חשמל  
 שרברים  
 הפצת קרח  
 מכסות אוטומטיות  
 תשטיסי ססק בית  
 בקומות מעל לקומה הראשונה מסדרים ודירות

- הערה: א. עצמת הכח של כל מצוץ באזור מסחרי ובחזיתות מסחריות לא תעלה על  $\frac{1}{2}$  כ"ס והכוח הכולל על 5 כ"ס.
- ב. הועדה המקומית לבנין ובנין ערים תהיה רשאית להשאיר שימוש לצורכי מגורים בבנינים הפונים לרח' אבן גבירול אשר הוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זאת אם יוכח כי אין אפשרות לחסל את השימוש הזה.

אזור מסחרי מיוחד  
 ושוק סיטונאי

השמוש המרניק של הקרקע נקבע בתכנית מפורטת טפ. 307.

אזור תעשייתי

מוסכים ותקון אופנים  
 בתי חרושת לקרח ולגלידה  
 מחסנים כלליים  
 מחסני קרור  
 חמרי בנין  
 בניני תעשייה  
 בתי חרושת לאריגים  
 בתי חרושת לרהיטים  
 בתי חרושת לקופסאות קרטון  
 בתי חרושת לשיש וטירצו  
 בתי חרושת לתוצרת ברזל  
 בתי חרושת לנעלים  
 בתי חרושת לתוצרת חלב  
 בתי סלאבה לתקונים כלליים  
 אריזות והחטבת פירות  
 בתי חרושת לסמטקים ושוקולדה  
 בתי חרושת לטמורי פירות וירקות ולריבה  
 בתי חרושת לאיטריות  
 תעשית שמנים  
 טחנות קמח  
 בתי חרושת לסיגריות  
 מאפיפות  
 בתי חרושת למכשירים חשמליים  
 תעשית אופנים  
 דירה לטומר בלבד.  
 בתי דפוס

שטחים צבוריים פתוחים

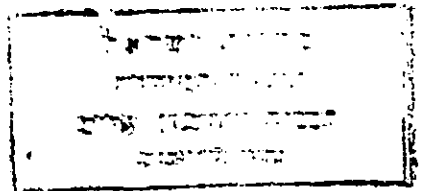
בנים לרבים  
מועדונים לנוער בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה  
ולתכנון ערים.  
בתי קפה בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים  
קיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ספרים  
וסיגריות,  
בנינים צבוריים השייכים לעיריה בהסכמת הועדה  
המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.  
בנינים שתכליתם כרוכה בשטחים צבוריים פתוחים  
פגושים טעוועים וספורט  
בריכות שחיה

מגרשים לבנינים  
בעלי אופי צבורי

בניני מוסדות  
אולמים לאספות ותערוכות  
מלונים  
מוסדות הבראה  
אולמי ספורט  
משרדי בנק  
בתי חולים (פרט לבתי חולים למחלות מדבקות  
ומחלות נפש).

אזור לבנינים צבוריים

מוסדות צדקה  
מושב זקנים  
פרטאות ותחנת טגן דוד אדום  
בתי תפילה  
מועדונים עירוניים  
בתי תינוקות  
בתי ספר וגני ילדים  
תחנת מכבי אש ומחסני העיריה  
בתי יתומים  
אולמי הרצאות  
אולמים לאומנות ולמחולות  
בנינים לאספות צבוריות



וכן בנינים צבוריים אחרים לפי הסכמה מיוחדת של  
הועדה המחוזית.

ה ע ר ה: - מקום הבנינים הצבוריים אשר ייבנו באזור לבנינים צבוריים  
והספורטים ברשימת התכליות לגבי האזור לבנינים צבוריים  
יקבע בתכנית ספורטת מיוחדת.

מס' פקיסמלי של קומות	מספר פקיסמלי של קומות		סדרות		שטח פקיסמלי לכניסה	רשות מינימלית של חזית	שטח מנעמי מינימלי	11'5" בתחתית	אזור מסווג
	מספר	מספר	מספר	מספר					
3	3	3	(5)6	(5)4	12	20	(4)750	קומה	אזור מדרום 2
3	3	3	(5)5	(5)3	12	18	(4)500	גורב	" 3
4	4	3	5	3	40	18	500	קומה	אזור מדרום
3	3	3	5	3	40	20	500	קומה	אזור מדרום
4	4	3	5	3	40	19	500	קומה	אזור מדרום

השטח המסוקסמלי המוסר לכניסה במגזרים הנמצאים ידועים מעדכונים מה' חוזרים והוא הוא לצד

לכל 100 ש"ח של שטח רכישת נולל המסבא למסחר נדרש מקום חניה אחד.

מותר להקים ירידה לקומת גלבר במספר של 20' משטח הבנייה המותר או 75' הכל לפי השטח הקבץ יותר.

השטח המסוקסמלי המותר לכניסה על מגרשי עינה הוא 60'.

הזקקה המקובלת רשאית להגדיל את השטח המסוקסמלי המותר לכניסה על מגרשי עינה ל-50' בהתאם עם אוספין המבוצע של הבניין המוקם.

אופן הבנייה בשוק היסודי נקבע בהתנאים המפורטים בת. 307

השטח המסוקסמלי המותר לכניסה על מגרשי עינה הוא 60'. מספר הקומות המותרות יקבעו לפי דרישת ו.ג.כ. בהתאם לתקן התנאים.

המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.

- (1) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (2) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (3) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (4) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (5) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (6) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (7) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.
- (8) - המספרים המצוינים בטבלה הם מספרים המציינים את מספר הקומות המותרות לבנייה על מגרשי עינה.

משרד המבנה  
מנהל המבנה  
מס' 677

9. אין להקים שום בנין בכל מקום שאינו מגרש מאושר בתכנית מפורטת או תכנית חלוקה.

מספר הבתים על מגרש

10. א. אסור להקים יותר מאשר בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת שני בתים או יותר על מגרש אחד בתנאי שזה בהתאם לתכנית בנוי מיוחדת מאושרת בהסכמת הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים.

ב. שום דבר האסור במסקא א', לא יאסור את הקמתו של נספח.

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

11. על מגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים, יחולו כללי האזור הסובבל פחות ובאורך שאינו עולה על 14 מטרים פרט לתקנות קווי בניה וגובה אסר צריכים להיות סותרים לכללים על כל אזור ואזור.

שטח מינימלי

12. לא ייבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח האזורים, על מגרש ששטחו פחות מהרשום בלוח בצד לאותו אזור, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין על מגרש ששטחו פחות מהרשום בלוח בצד לאותו אזור אם המגרש כלול בתכנית חלוקה שנכנסה לתקפה לפני כניסת התכנית הזאת לתקפה.

שטח פותר

13. לא ייבנה כל בית, בכל אזור מן האזורים השונים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים אלא כדי סכמת השטח המכסימלי הסותר לבנייה הסמוכה בלוח האזורים לגבי אותו אזור.

נספחים

14. לא ייבנה כל נספח באזור מגורים אם לדעת הועדה המקומית אפשר ליעד חלקי הבנין הראשי לשמש המבוקש בנספח. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר את הקמת הנספח בכל מגרש באזור מגורים כתנאי:-

<p>נספח כנ"ל יותר לצרכי שירותי הבית בלבד ואם הנספח הוא מוסך, פרטי שיותקן באופן שלא יהווה כטרד לדיירי הבית ולסכנים ואלא יפריע לאדרור ולתאורה של הדירות.</p> <p>נספח כנ"ל כטררוח אחורי או צדדי של כגרש, לא ישלול את תמיכה החפשית לכל שחיי המגרש.</p>	<p>א. מדינת ישראל הועדה המחוזית לבניה ותכנון ערים (תת-המחלקה)</p>
--	---

ב. שהועדה המקומית תהיה רשאית להתיר את הקמתו של נספח כנ"ל כטררוחיים הצדדיים והאחוריים על גבולות המגרש.

ד. שבנספח כנ"ל שיוקם על הגבול הצדדי או האחורי או שניהם יחד של מגרש לא יסודרו כל פתחים אל מול המגרשים הסמוכים ולא יכוונו כי-הגשם מהגג לעבר המגרשים הסמוכים.

ה. שבגובהו של נספח לא יעלה על 2,60 מטרים.

ו. שהשטח הסותר של נספח כנ"ל לא יעלה על השטח הסמוכן לתכלית זו בלוח האזורים.

מגרשי פינה

15. על מגרשי פינה הפונים להצטלבות של רחובות והנמצאים בשני אזורים או יותר יחולו הכללים הנקבעים בטביל האזור הסובבל פחות ובאורך שאינו עולה על 14 מ' לאורך החזית הצדדית, פרט לקווי הגובה והבנייה שצריכים להיות סותרים לכללים החלים על האזור אסר בו נמצא הבנין בתנאי שבבית אסר הזימותיו פונות האחת לאזור מגורים והשניה לאזור מסחרי - לא יעלה ארכה של חנות פינה לתוך רחוב המגורים על 14 מ', אולם הכניסה לחנות כזאת תקבע בחזית הפונה

16. א) לא יוקם כל בית, אלא בהתאם לקרי תכנית המסומנים בלוח האזורי בצד האזור המתאים, בתנאי שבמקום שהועדה המקומית סבורה, שגדלו וצורתו האי-דגולרית של מגרש, שעליו חלה תכנית חלוקה שנכנסה לתקפה לפני כניסת התכנית הזאת לתקפה, יש בהם כדי להצדיק הנחה מסידת המרווחים הצודיים והאחוריים של בית הנבנה על אותו מגרש, רשאית הועדה המקומית להתיר הנחה שאינה עולה על 20% מסידת המרווח.

ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתר בנייה לגבי מגרש שאוסר בתכנית חלוקה לפני הכנס תכנית זו לתקפה, אם לדעתה עלולה צורת המגרש להכריע לבצוע תכנית זו או לפגום בדמות המבינה.

ג) הועדה המקומית תהיה רשאית להורות באסורה של הועדה המחוזית כי בכל אזור תהיה הבניה על מגרשים כל שהם, הנובלים אחד עם השני בנייה בקיר מסותף.

בנינים רצופים

17. א) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע כללים לגבי בתים שיוקמו לפי בנייה רצופה על שני מגרשים או יותר ולהטיל תנאים מיוחדים מבחינת אופן הבנייה וסרטיהם החיצוני של בנינים רצופים.

ב) לאורך החזיתות המסחריות, באזור מסחרי ובכפרות יהיו הבנינים רצופים על שנים או יותר מגרשים כפי שתקין הועדה המקומית מזמן לזמן בתנאי שהמרווח הצדדי בסוף של שורת בתים רצופים כאלה לא יהיה פחות מהמרווח הצדדי הדרוש באזורים אלה בהתאם למסומן בלוח האזורי, או כל פרק אחר אשר תקין הועדה המקומית מזמן לזמן.

רוחב סינימלי של חזית מגרש

18. לא תאושר תכנית חלוקת קרקע באזור מן האזורים אלא מתוך התחשבות ברוחב סינימלי של חזית מגרש הרטום בלוח האזורי בצד האזור המתאים.

גובה הבנינים

19. א) לא יוקם שום בנין באזור מן האזורים השונים בגובה העולה על הגובה המותר המסומן בלוח האזורי בצד אותו אזור.

ב) הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, תהיה מוסמכת לקבוע תנאים מיוחדים בדבר גובה הבנין לגבי בנין צבורי, בנין שחזיתו בהצטלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל סגב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת עיצוב ארכיטקטוני של המקום.

קו שמים

20. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע מדי פעם בפעם כללים בדבר קו שמים אחיד.

מקומות חנייה

21. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בהקצאת חלק מסטח המגרש שעליו עומדים לבנות, לצורך חניית סכוניות.

פיקוח על תכנית בנין

22. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על בצוע תכנית של בנין העומד להבנות באזור כל שהוא בכל הנוגע לסדרה הבנין, סוג החמרים ואופן הבניה. הועדה המקומית רשאית להכליל בכל היתר בנייה תנאים לגבי הפראה החיצוני של הבנין וכל ענין אחר הקשור בבניה.

השלמת בנינים

23. כל אדם שקבל היתר בניה והתחיל בעבודות הבניה חייב להסלים את הבנין לפי התכנית המצורפת להיתר הבנייה.

סעיף 24 - סעיף 25

24. כל גב סוטה, שיש אליו גישה, יהיה סוף סעקה שלם שגבהו אינו פחות מ-90 סנטימטר.

פרט 1 - החיצוני של הבנין

25. (א) הועדה המקומית רשאית לקבוע ביחס לסרמאו של בנין בנוי או בנין הולך ונבנה את חוסר הצפוי והצבע, כ"כ רשאית היא לקבוע כי הצנורות, המרזבים, יותקנו בתוך חריץ מכוסה בשכבה או באופן אחר כפי שהועדה תאשר.

(ב) לא יותקן או יצויר כל שלם, סודעה, כתובת, או ציור אחר על בנין ללא היתר נכתב מאת הועדה המקומית.

סנסות ותרגי אלחוט

26. לא יוצג על כל גב שום סוט, תורן של מתקן אלחוט או כל מתקן אחר שלא אושר על ידי הועדה המקומית.

גזוזטראות ומרפסות

27. לא תוקם כל גזוזטרא ומרפסת, אלא בתנאים הבאים:

(א) לא תבלוט כל גזוזטרא ומרפסת בקומה ראשונה של בנין סקו הבניה שלו לרחוב הוא אפס.

(ב) לא תבלוט כל גזוזטרא בקומה ראשונה יותר מ- $\frac{1}{3}$  המרחק בין קו הבניה לבין קו הרחוב, ובקומות העליונות לא תבלוט כל גזוזטרא מעבר לקו הבניה יותר מ-1 מ' לצד החזית. לא תבלוט כל גזוזטרא במרווח האחורי של בית בקומה ראשונה יותר מ- $\frac{1}{3}$  המרחק בין הבית ובין הגבול האחורי ובקומות עליונות לא תבלוט כל גזוזטרא אחרת יותר מ-1 מ' לצד האחורי של המגרש. לא תבלוט כל גזוזטרא במרווחים הצדדיים של בית בקומה ראשונה יותר מ- $\frac{1}{2}$  המרחק בין הבית ובין הגבול הצדדי ובקומות עליונות יותר מ- $\frac{1}{10}$  המרחק בין הבית והגבול הצדדי של המגרש.

(ג) כל גזוזטרא יהיה לה סעקה שגבהו 90 סנטימטרים לפחות אולם גזוזטראות שיש אליהן גישה ישירה מסטבחים או סקומות שטיפת כלים, יהיה גובה הסעקה 120 סנטימטרים לפחות.

פנות אדריכלי

28. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בדבר תיאום תכנית של בנין ודרישותיה לגבי צורת הבנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות והחסמים בהם ישתמשו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב הבנין, (גדול בדרות חיים), ולא ייחשב הבנין כגטור, אלא אם כן יבוצע התאום האמור, יפולס וייבטע המרחב אשר סביבו כפי שנקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

תכנית ארכיטקטונית אחידה

29. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להכנין את התכניות והחזיתות של בנינים הנמצאים בכל אזור או הסמוכים לכל רחוב שבתכנית זו לשם הבטחת צורה ארכיטקטונית אחידה. לשם כסוי הוצאת התכנית והפיקוח על הוצאה לפועל של התכנית הארכיטקטונית כאמור, - רשאית הועדה המקומית לגבות תשלום נוסף לשאר סמי הבנין החוקיים בשיעור שלא יעלה על סך של -2 ל"י לשטר אורך חזית בכל קומה וקומה של הבנין המוצע. התשלום הנוסף הנ"ל ייגבה עבור כל הבנין בשלמותו - בהתאם לתכנית ארכיטקטונית גם אם יבוקס להקים רק חלק מהבנין בלבד.

הקפת קולונדה לאורך רחוב אבן גבירול

30. בכל בנין אשר יוקם במגרשים הפונים לרחוב אבן גבירול תסודר קולונדה בקומת הקרקע אשר גובהה יהיה 4.50 מ' כולל תקרה ורוחבה בין הקיר החיצוני של הקומה הראשונה ובין העמודים יהיה -4 מ'. רצועות הקרקע ברוחב של -9 מ' בין קו הרחוב ובין קו הבניה בקומה הראשונה תהיינה חלק מהרחוב וכל עבודה לא תורשה בהן פרט לסודר סדרכות או עבודות צבוריות המוצאות לפועל ע"י סוסדות צבוריים מתחת לשטח הרחוב. רצועות קרקע הנ"ל ירשמו לפי דרישת הועדה המקומית כרשות הרבים.

31. למרות כל הוראה, הכלולה בתכנית זו והנובעת לקוי הבניה וזבחה של בנין כל שהוא - תהיה הועדה המקומית סוסמכת להגביל אותו בזבחה או להגדילו וכן לשנות את קוי הבניה לשם סמירת שדה-ראיה בלתי חסום מכל דרך או רחבת רכיים - לעבר כל בנין צבורי. לכשיעשה שנוי כזה של קוי הבניה או זבחה של בנין - רשאית הועדה המקומית להגדיל או להקטין את אחוז הבניה על המגרש בתנאי ששטח הרצפות הכולל הסותר באיזור המתאים לפי התכנית הזאת - לא ישתנה.

חלק 6 - דרכים ונטיעת עצים ושמיחתם

פ י ר ו ט

32. בחלק זה:

33. "דרך" פירושה - דרך כפי שהוגדרה בחלק ב' (פרוט תנאים) סמקומה מסומן בתורים או כל דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורשת או תכנית חלוקה בהתאם לתנאי פסקא 9 של חלק זה, אם אין כוונה אחרת שסתמעת מגופו של העניין.

מקומות דרכים ורחבן

34. מקומות הדרכים ורחבן יהיו כמסומן בתורים; בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורשת או בתכנית חלוקה מקומות נוספים לדרכים אם - לדעת הועדה המחוזית - לא תסתנה על ידי כך התכנית הזאת שנוי עיקרי.

אסור בניה ועבודה בדרכים

35. אין להקים על קרקע הסיועית לדרך כל בנין או לעשות עליו כל עבודה, חוץ מעבודה הדרושה בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותקוניה, או בקשר עם שרותי תעול, ביוב, חשמל, טלפון וכיוצא באלה.

הסגרת וחסמתן של דרכים פנימיות

36. (א) בהסכמתה של הועדה המחוזית רשאית הועדה המקומית להסות, לחסום כל-דרך פנימית - בין שהנה דרך המוגדר בפסקא 32 של חלק זה, ובין שאינה דרך כזאת - ולהבריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך החל מתאריך ההסגרה או החסימה.

(ב) לטיית או העברתם של קוי שרותים ובצוען של העבודות הדרושות ההסגרה או להעברה או הנובעות מהן, ייעשו על ידי הועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

(ג) בתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר אופן ההסגרה או ההעברה, בדבר, סכום ההוצאות הכרוך בהסגרה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית, והכרעה תהיה סופית.

(ד) הטתה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - דרך פנימית הרסומה ע"ש העיריה ושאינה דרושה עוד למטרה זו רשאית היא לעשות בכל קרקע שהתפנתה כתוצאה מכך, לפי ראות עיניה.

גדרות, טפוחות עצים

36. (א) כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או טפוחות, ולקבוע את גובהם, החומר שסבבו ייעשו ואופן בנייתם, את נטיעתם וזימורם של טפוחות עצים ושיחים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סלוקו של כל טפוחות בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו סכום הפרעת המבט; כ"כ רשאית הועדה המקומית לצוות במקומות שבהם סותרות חנויות להקים גדרות וטערים לאורך קו הבניה בחזית ולפנות את השטח שבין קו הבניה וקו הדרך מכל מבנה, ולרצפו במפלס המדרכה או

להקטין את שטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית.

הועדה המחוזית  
לבריאות העיר

(ב) כל בעל שנטמך לו בזו לפי פסקה זו, יקים - תוך התקופה שנקבעה באותו צו - אותו גדר או קיר או יסלק אותו מיפגע, ובדרך כלל ימלא אחרי הוראות הצו, ואם לא ימלא הבעל אחר הוראות אותו צו - תוך התקופה שנקבעה בו - רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו כזה ולגבות את הוצאותיה מאותו בעל.

### שנוי רוחב דרכים

37. הועדה המקומית תהיה רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית, להרחיב או להצר רוחב כל דרך או קטע של כל דרך. כל תקנות הנוגעות למקום של דרך או לסלילתה כפי שהן נקבעו בתכנית זו יחולו על כל שנוי רוחב דרכים.

### דרכים פרטיות

38. כל דרך שתסולל על מורש פרטי לשימוש ציבורי תהייה כסופה לתקנות מיוחדות כפי שתתקין, כדי פעם בפעם, הועדה המקומית.

### מקומות חנייה

39. הועדה המקומית תהיה רשאית ליעד חלק מכל דרך כמקום לחניית מכוניות.

### עצים לארכון של דרכים וסדרכות

40. (א) הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וכסחים אחרים לאורך סדרכות ודרכים.

(ב) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לארכון של דרכים הגובלות עם נכסיהם, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ג) לא ימלא בעל נכסים אחרי הוראות הצו, תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעה ולמסרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה.

### אחריות של הבעלים לשמירתם של העצים

41. (א) בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 40 (ב) או (ג), יהיו אחראיים לשפל בהם ולשמירתם סנוקי בני אדם או בעלי חיים, ויהיו חייבים לתקן כל בזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הבזק שנגרם ולמניעת הישנותו של בזק כזה.

(ב) לא יקים בעל נכסים את חובתו לפי פסקה 41 (א) אחר שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התקונים ואת שאר העבודות הדרושות למסרה זו ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה.

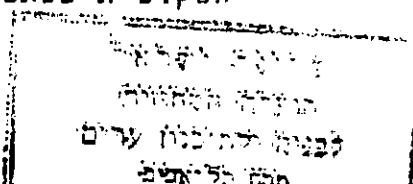
### אחריות להוצאות

42. הוצאות שהוצאו על ידי הועדה המקומית לבצוע הפעולות לפי פסקה 40 (ב) או לפי פסקה 41 (ב) יהיו חוב אזרחי בגד הבעלים והועדה המקומית תהיה רשאית לגבותו מהם ע"י תביעה אזרחית.

### רשימת עצים

43. (א) היתה הועדה המקומית סבורה, בזמן טן הזמנים, כי עץ פלוני או איזו קבוצת עצים פלונית סעונים שימור, רשאית הועדה המקומית לרשום את העץ או קבוצת העצים ולהודיע את דבר הרשום העץ או העצים לבעל ו/או למחזיק הקרקע שעליה הם צומחים, כל סעונין יהא רשאי לעיין ברשימה האסורה בכל עת המתקבל על הדעת.

(ב) לא יגרע אדם ולא ישחית במזיד ולא יכרות בלי הסכמתה של הועדה המקומית בכתב כל עץ שרשמתו הועדה המקומית לפי פסקה (א) 43.





שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותעול

44. (א) הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מים בשטחים או למעבר מים שופכים מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקוד והתיעול.

ג ו ז

45. קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, תנוקז לפני התחלת הבניה בהתאם להוראות הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע שבתחומי התכנית מחייבים שיפול מיוחד, רשאית היא לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הספול הנאותים הנראים לה.

ב ו ב

46. (א) ככל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, יותקנו סדורים להרחקת מים שופכים כפי שתאשר רשות הבריאות.

(ב) לא קיימת רשת ביוג כללית שאפשר להריק לתוכה את מים השופכים של בנין, תהיה רשאית הועדה המקומית לפי הצעת מהנדס העיר לסרב במתן היתר בניה לכל בנין חדש ולכל מבנה חדש נוסף לבנין קיים, אלא אם מהנדס העיר יהיה מסוכנע שאין חשש לגרימת סטרו ע"י הרקת מים שופכים לתוך בור שופכים, בור דק, או בור סופג.

(ג) הנקוד והביוג יתוכננו בהתאם לדרישות רשות הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר לכניה לפני שתבוצעה אותן עבודות הנקוד והביוג בשטח התכנית הזאת, שידרשו ע"י מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הסוען לבעלותו על הקרקע וכן בא כחם, חייב לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבנין ובנין ערים תל-אביב-יפו לתת זכות מעבר להנחת צנורות הביוג והנקוד ולבצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הביוג והנקוד בסביבה.

כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהא זכאית לדרוש מהבעל(ים) לתקן כל נזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע. כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקרת, נקוי וכדו'.

נקוד חצרות

47. כל חצר תנוקז לשביעת רצונו של מהנדס העיר לשם מניעת סטפונות.

מניעת הצפת שטחים

48. שום בית לא יוקם על מגרש כל שהוא אשר קיימת לגביו סכנת הצפה בכלל קרבתו לנחל אילון עד שיבוצע מלוי המברשים האלה בגובה העולה על גובה פני מי הסטפון הגבוהים ביותר או יבוצעו סדורים כתאימים אחרים, הכל לשביעת רצונו של מהנדס העיר בקשר עם סכנת הצפת השטחים.

מניעת סחב

49. בכל מקום אשר הקרקע בו רטובה רוב ימות השנה - לא תורשה הקמת בנין כל שהוא אלא אם כן ייעשו סדורים מתאימים לשם מניעתה של חרירת סחב לבנינים כדי הנחת דעתו של מהנדס העיר.

אסור בניה בסביבת מעיינות

50. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל או לאסור כל בניה בסביבת מעיינות או בארות לשם מניעת זיהום המים.

תעלות ערב למים בשם

51. אין ליצור מעבר לכלי רכב או להולכי רגל בין קרקע שבבעלות הפרט לבין דרך עד אשר יותקן מעבר למים בשם לשביעת רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודת היתר בניה יש לבנות תעלות ערב או

תעלות ערב למי גסם

.51

אין ליצור מעבר לכלי רכב או להולכי רגל בין קרקע שבבעלות הפרט לבין דרך עד אשר יותקן מעבר למי גסם לסביעת רצועה של הועדה המקומית. לפני כחן תעורת היתר בנייה יש לבנות תעלות ערב או להתקין צנורות בעלי אותו סיעור ומבנה כפי שאושרו בידי מהנדס העיר.

בנינים חדשים

52. כל בנין חדש לא יוקם וכל בנין קיים לא יורחב או ייבנה מחדש וכן לא יורשה לעסוק בו במלאכה או תעסיה אלא אם כן הותקנה בבנין הספקת מים באסור מהנדס העיר.

בורות שופכין וכו' לא יהיו סמוכים למקור מים

53. אסור להחזיק בור שופכין, בור זבל, או מקום מזוהם אחר במרחק שהוא פחות מ-30 מטרים ממקור מים כל שהוא.

אסור תכניות

54. (א) תכניות עירוניות של ביוב, תעול והספקת מים חייבות לקבל אסור מאת רשות הבריאות פרט לתכניות המעובדות והמבוססות על תכניות אסר קבלו, קודם לכן, אסור זה.

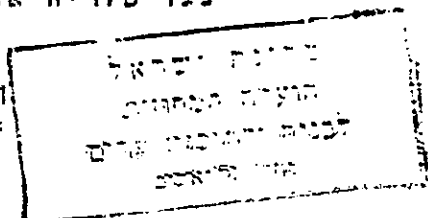
(ב) שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עפוקה, בריכה או מטאבה לא יותקנו או ייבנו ללא תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

אמצעים סניטריים

55. לפני פיתוחה של קרקע שבגדר התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כל שהיא, למלא, עד להוצאת תעודת היתר לבנייה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נבד סלריה או מחלות אחרות.

חלק 8 - הפקעה

הפקעה לצרכי צבור



56. השטחים המסומנים בתסריט כדרכים מוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות וכן השטחים המסומנים בתסריט במגרשים צבוריים פתוחים וכאזור לבנינים צבוריים ואשר אינם בבעלות העיריה - מיועדים להפקעה וירשכו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו.

חלק 9 - סמכויות מיוחדות

מניעת מסרד

57. הועדה המקומית רשאית - לצרף לתעודת היתר לעבודה כל שהיא או לסמוס כל שהוא בכל קרקע או בנין את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מסרד שמקורו ברעס, רעידה, איורור לקוי, תאורה לקויה, הפרשת פסולת תעשייתית או כל מסרד אחר הנגרם או העלול לגרם לסביבה עקב העבודה או הסמוס.

מניעת שטפונות

58. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתנאים הנראים לה כדי להבטיח סדורים מתאימים למניעת נזק שטפונות.

הקלות

59. כל אדם המכור כי נסיבות שלא נראו כראש מצדיקות הקלה לגבי הגבלה על סמוס בקרקע או בנין או כל הגבלה אחרת הכלולה בתכנית זו רשאי לבקש מהועדה המקומית להעניק הקלה מהגבלה הזאת. הועדה המקומית רשאית להעניק הקלה מהגבלה שהוטלה בתכנית זו על סמוס בכל קרקע או בנין או הגבלה אחרת הכלולה בתכנית זו, לאחר שהביאה בחשבון את השפעתה של ההקלה הזאת על הנכסים הסמוכים, בתנאי שהועדה המקומית לא תנהג מנהג היתר כזה ללא אישורה של הועדה המחוזית בכל ענין שלגביו אין לועדה המקומית סמכות מפורשת להתיר את ההתרה על דעת עצמה.

60. (א) עם השלמת בית, שעליו נתנה מעודת היתר בנייה תוציא הועדה המקומית תעודת החוקה לגבי אותו הבית, כתנאי שהועדה המקומית תהיה רשאית לסרב בסתן תעודת החוקה כנ"ל, אם הבית לא נבנה בהתאם לתעודת ההיתר לבניה או כל דרישה סדריסותיה של התכנית הזאת או של התכנית שעל פיה נבנה הבית או כל חוק-עזר, או כל כללים שנקבעו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו.

(ב) לא יחזיקו בסוּם בית ולא ישתמשו בו, אלא אם כן נתון תחילה תעודת החוקה על אותו בית מאת הועדה המקומית.

פגיש סטן מהטיניסום

61. סקום שסטחו של פגיש קיים הוא פחות מהשטח הטיניסלי, הנקוב בלוח האזורים לגבי האזור המתאים, רשאית הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בנייה, אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגיש סתוך צירוף קרקע של בעל סגרא באופן סגדלו וצורתו של המגיש יהיו כדרוש לפי התכנית הזאת, או הושג הסכם בין בעל פגיש ושכנו על הקמת בנין רצוף. סקום שפעולה כזאת אינה בת בצוע, רשאית הועדה המקומית ליתן תעודת היתר להקמת בנין על פגיש שסטחו קטן מהטיניסום בתנאי כי השטח המסיימאלי הסותר לבנייה יהיה בהתאם לפכסה הנקובה בלוח האזורים והפרוזה המסיימאלי בחזית יסאר ללא שנוי. לגבי הפרוזה בצדדים ומאחור רשאית הועדה להתיר הנחה עד כדי 20% מסדהם המסיימאליים.

תעודת היתר לבניה לפגישים קיימים

62. הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר לבניה לכל פגיש שגדשם לפני סתן תוקף לתכנית הזאת, אם היא סבורה כי צורת המגיש עלולה להפריע לכצוע תכנית זו.

סככות להכנס לקרקע ובנינים

63. סהנדס העיר או בא כוחו רשאי להכנס לכל קרקע או בנין בתוך סטח תכנית זאת, ללא הודעה לספרע בכל זמן סתקבל על הדעת לטם עריכת סרידה או בקורת וכן רשאי הוא לעשות כל פעולה חוקית הדרושה כדי להבטיח סלוי יחרי תקנות התכנית הזאת.

חלק 10 - סכירת סכסכים

אופן הסירה

64. כל הודעה צו או ססטך אחר סתכנית זו דורשת או סרשה את ססירתם יהיו רואים אותם כאילו נסטרן כחוק, אם נסטרן במקום כתבתו הידועה לאחרונה של הנובע בדבר. הודעה, צו או ססטך אחר המכוונים אל בעל קרקע או בנין או אל סחזיק בהם - ססירתם ססירה אם נסטרן בסקודם או בהעתקם לאחד מהאנשים הנמצאים על הקרקע או בבנין - ובאין על הקרקע או בבנין כל אדם שספטר לסטרם לו - אם נקבעו בבנין או על פני הקרקע במקום בולט לעין. כן מותר לסטרם באמצעות הדאר בטכתב רשום. בהסטרם באמצעות הדאר, רואים בשעת ססירתם שעת ססירת סכתב רגיל הכולל אותם וכסבאים להוכיח ססירה כזאת, דיה לה להוכיח כי ההודעה, הצו או הססטך האחר צוינו בכתבת כדבעי ונשלחו בדאר רשום. כל הודעה, צו או ססטך אחר שיש לסטרם לפי תכנית זו לבעל קרקע או בנין או לסחזיק בהם - מותר לערכם תוך ססון כתבתם במלים "לבעל" של הקרקע או הבנין או "לסחזיק" בהם, שלגבם נסטרנים ההודעה, הצו או הססטך האחר, ללא הוספת שם או תאור אחר.

פרסום בעתונות

65. במקום שאי אפשר לבדר את שמו או כתבתו של הבעל, מותר לפרסם בשלשה עתונים יומיים הנפוצים בתל-אביב-יפו הודעה הדורשת סאת כל התובע סוכת הנאה בקרקע או בבנין, הנזכרים בהודעה, לסלא אחרי ההודעה; ופרסום כאסור דינו כדין ססירה בעלת תוקף וססקת של ההודעה.

אם יש למסור הודעה כאסור לכל קרקע או בנינים, המוחזקים במסותף  
ע"י שותפים מספר - רואים את ההודעה שנמסרה כחוק לסותף אחד כאילו  
נמסרה כחוק לכל השותפים.

חלק 11 - גביית הוצאות

הוצאה תקינה רשאית להוציא הוצאות או להתאימה בהוצאות, הדרושות  
להכנת כל תכנית תכנון עיר, לרבות תכנית זו, לקידום ולהשגתה.  
הוצאות שהוציאה הוצאה תקינה או שהתאימה בהן כאסור, יראו בהוצאות  
שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית, או התבטאה, כגין כולן  
ובין שבתן. הוצאה תקינה תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנזכרות  
כזה שם שיפור ולתבונה בהפעלים לפי סעיפים של חוקי הקרקעות או על  
היתרות הנכונים או לפי כל שיהא נהנה מהיתרה לוצאה תקינה.

.67

חלק 12 - תחום תכנון עיר

הוצאה תקינה תהא רשאית לדרוש תוכנית תכנון עיר או תוכנית תכנון  
בכלי לשתיים תכלית סבירים, תוכנית ימיה לה, תוכנית ימיה ידק לימיה  
התכנון התכונה הדרושה לתוכנית תכנון עיר. ח"ח ס"ס 488 ימיה תכנון  
וכפי זה לטעם תכנית תכנון עיר.

.68

לו תוכנית תכנון עיר לדרוש תוכנית תכנון עיר או תוכנית תכנון עיר  
בעית תכנון עיר תכנון עיר עם דרך תכנון עיר.

הוצאה תקינה רשאית להוציא הוצאות או להתאימה בהוצאות, הדרושות  
להכנת כל תכנית תכנון עיר, לרבות תכנית זו, לקידום ולהשגתה.

ד"ר התכנית תכנון עיר מפורטת "G"

19820	821	16.12.49
1926	27	13.5.56
10542	298	22.3.59

תוקנה ע"י הוצאה תקינה צוינותיו מיום 24.9.53, 27.5.53, 17.5.57

3.3.1964

תכנון עיר 1936

תכנון עיר 1936

תכנון עיר 1936

10' - 212/c-Fx

ד.ח.א. מפורטת G

7.12.57

106

23.3.64

תכנון עיר 1936

תכנון עיר 1936

תכנון עיר 1936

10' - 212/c-Fx

ד.ח.א. מפורטת G

66

1.7.57