

שטח תכנון עיר תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 466

מרכז אזרחי ומסחרי באדמות מעבר לנחל אילון.

מחנ' אס' 2
כח"ט

30/11

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס' 466 - מרכז אזרחי ומסחרי באדמות מעבר לנחל אילון.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט מס' 425/58 בע' (להלן התסריט), הכולל חלק מגושים מס' 6130, 6133, 6134, 6163, 6164, התסריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתכנית ולתסריט.

3. גבולות התכנית: צפון: רח' לה-גרדיה.

דרום: דרך ההגנה.

מזרח: רח' הטייסים.

מערב: דרך הנצחון.

4. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא, קביעת מרכז אזרחי ומסחרי בשביל אוכלוסיה שתתגורר מעבר לנחל אילון וקביעת אופן הבניה בו.

5. יחס לתכניות מפורטות ותכניות פרצלציה העומדות בתקפן

(א) תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שנתן להן תוקף על פי אשור הועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לחקפה, תבוטלנה עם אשור תכנית זאת.

(ב) הוצאת שטחים מגבולות ת.ב.ע. מפורטת "K"

אותם השטחים שהיו כלולים בעבר בגבולות תכנית בנין עיר מפורטת "K" - אדמות מעבר לנחל אילון. אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה נחפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 143 מיום 22.2.51, על תקוניה, ונכללו בתכנית זאת - יוצאו מגבולותיה של תכנית "K" האמורה. התכנון והתקנות שנקבעו לשטחים אלו בתכנית "K" האמורה יבוטלו ובמקומם תחולנה הוראות הת.ב.ע. המפורטת מס' 466 ותהיינה מכריעות.

חלק ב' - פירוש מונחים

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

פירוש - שטח מסומן בתסריט בצבע, בקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו האזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

אזור

בית או בנין: פירוש - כל מבנה הגודר חלל אם ע"י גג, או גגות ואם ע"י קירות או עמודים.

פרושו - בין המשמש לצורך בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה צבורית, אולם תערוכה או בנין שנבנה או הוכשר לצורך כזה ואשר משמש לכך. *כאשר לא יושמה תכלית זו*

בנין להתקהלות צבורית -

פרושו - א) בנין המשמש בין בקביעות ובין באקראי לתיאטרון, קולנוע, אולם צבורי, אולם נגינה, אולם רקודים, אולם הרצאות או למקום לאספות צבוריות, או בנין שנבנה או הוכשר לצורך כזה ואשר משמש לכך בין בקביעות או בין באקראי, או

ב) בית כנסת, כנסיה, בית תפילה, מטגד, או מקום אחר של פולחן דתי בצבור, בתנאי שאם חלק קטן מבנין צבורי קשור לבנין צבורי המשמש לפרקים לצרכי תיאטרון, קולנוע, אולם נגינה או אולם רקודים לא יחשב בנין כזה כבנין להתקהלות צבורית.

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

כשדובר בקרקע או בנין, פירושו - בעליהם לפי הרשום או הידוע ובהעדרם או כשקשה לברר את זיהותם או מקום הימצאם - האדם, המקבל בשעת מעשה דמי השכירות או הדוחים מהקרקע או הבנין, או שהיה מקבלם, אילו הושכרו אלה בדמי שכירות; כן פירושו, המשלם ארנונות או מסים על הקרקע או הבנין - בין על חשבוננו הוא ובין כסוכנו או כנאמנו של האחד; ולא המציא המחזיק ~~המקבל או המחזיק את המקום או המקום~~

אח שמו וכתובתו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית - יכלול המונח אותו מחזיק; כן יכלול את המחזיק בתעודת היתר בנייה או תעודת היתר אחרת שנתנה לפי הפקודה על הקרקע או הבנין ומקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו - יכלול המונח את האדריכל, הבונה, הקבלן ואת המבצעים למעשה את עבודת הבניה או כל תעולה אחרת שעליה ניתנה או נדרשת תעודת היתר או האחראים לבצוען ואת סוכניהם; למעט זו ממועבדיהם או ממועבדיהם.

פרושו - בעל קרקע או בנינים שגבולות נכסיו או חלק מהם גובלים עם דרך או שטח פתוח צבורי בין שיש לנכס בניסח יסירה לדרך או לשטח הפתוח הצבורי ובין שאין. בעל גובל -

פרושו - המרחק הנמדד במאונך מציר הדרך הממוך ביותר לבנין המשמש גישה לבנין, נוכח אמצעי קיר הבנין הפונה לדרך עד למפלס העליון של מעקה הגג של הבנין. ואם אין מעקה כזה, עד למפלס העליון של הגג או של הגמלין, הכל לפי המפלס הגבוה יותר. גובה הבנין -

הגובה הממוצע של הדרך, או אדמה סמוכה למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. גובה פני הקרקע פרושו -

פרושה - דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב, נתיב (לרגלים), רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היתר ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שאינה דרך מפולשת, בין שהיא קיימת במועל ובין שהיא מוצעת בחכניה כל שהיא, לרבות משעולים, תפירות, ביבים למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים וכיו"ב), מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שצדי דרכים, קירות, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

דרך -

דרכי סדרי

כוללת כל שטח קרקע ברשות היחיד המשמש לדרך.

דרך צבורית

כוללת את כל השטח של הרחוב הפתוח לכלי רכב ולהולכי רגל, או להולכי רגל בלבד, או לכלי רכב בלבד.

מעבר להולכי רגל

כוללת את כל המרכב המיועד להולכי רגל בלבד.

דרך מרכבות

כוללת את כל המרחב הפתוח לתנועת כלי רכב בלבד.

הסכמה מיוחדת

פירושה - ההסכמה הניתנת על ידי הועדה המקומית לבקשה מסוימת לאחר שתכנה של בקשה זו תתפרסט בעתונות המקומית לאחר שכל ההתנגדויות שהוגשו תום 14 יום אחרי פרסום זה על ידי אנשים הטוענים שהם נפגעים על ידי בקשה זו הובאו בחשבון על ידי הועדה המקומית ולאחר שהועדה החליטה כי אין במלוי הבקשה משום ניגוד למטרות חכנית זו.

ועדה מחוזית

פירושה - הועדה המחוזית לבנייה ותכנון ערים שבסמכותה נמצא בין שאר אזורים, אזור חל-אביב-יפו.

ועדה מקומית

פירושה - הועדה המקומית לבנייה ותכנון ערים של חל-אביב-יפו.

חדר נוחיות

פירושו - מטבח, מזווה, חדר שטיפת כלים, חדרי אמבטיה, בית כסא, מחסן, חדר כביסה, חדר גיהוץ, או חדר שבו נמצאים מתקני קירור חימום או מיוג אויר או מכונות המפעילות מעלית.

חנות

פירושה - בנין או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר בקמעונות או סיטונאות למעט בית מלאכה.

חצר פנימית

פירושה - חצב מוקפת מכל צד על ידי קירות הבנין, בכל גובהם ובחלק מגובהם.

יושב ראש

פירושו - יו"ר הועדה המחוזית או המקומית והוא כולל גם את מ"מ היו"ר.

מגרש

פירושו - שטח קרקע, שאושר כמגרש בניה בהכנית בנ"צ עיר מאושרת סופית או שהועדה המקומית הרשחה להקים עליו בית.

מגרש חניה

פירושו - כל מגרש אשר שמושו נקבע בהכנית בנין עיר לצרכי חניית כלי רכב.

מגרש מיוחד

פירושו - מגרש שאושר מזמן לזמן - לפי התכנית הזאת - לשמש לתכלית מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות בקשר עם "מגרשים מיוחדים", או מקום הנמצא באזור המגרשים המיוחדים.

מגרשי פינה

פירושו - מגרש הנמצא במקום צומת שתי דרכים או יותר.

מגרשי פתוח פרטי

פירושו - קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש למטרות ספורט, משחק מרגוע או נופש, או גן פירות או משתלות, או שטח לנטיעות או יער או מגרש נוי או שעשועים או אדמה שהוכרז עליה על ידי הרשות האחראית כבלתי מתאימה לדירות או לבנינים.

מנהל צבורי פתוח

פירושו - קרקע צבורית מיועדת לשמוש כמגרש צבורי לשירותים למשחקים, למרגוע, לנופש, לשעשועים, לגן או לצורך אחר. כיוצא בזה או לחלופין מהחליות המפורטות ברשימת החליות בקשר עם "מגרשים צבוריים פתוחים".

מהנדס העיר

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

מועצה העיריה

פירושה - מועצה עירית תל-אביב-יפו.

מיכל מים

פירושו - כל מיכל, בריכה מלאכותית או כלי קיבול אחר להחסנת מים לצרכי בית.

מכונה מונעת בכח

פירושה - כל מכונה המונעת בחשמל או כל כוח מניע אחר, למעט מכונות המשמשות לצרכי בית, כגון מיתקנים למיזוג אוויר, לקירור ותמום, מעליות, מקררים או תשמישי חשמל ביתיים.

מפלס ממורק ומאושר

מבחינת קרקע של מגרש, פירושו - מפלט מיושר באופן סופי ומאושר כמפורט בתסריט המצורף אל ההיתר לבניה, ומהווה חלק ממנו, שניתן על אותו מגרש;

מרווח

פירושו - המרחק שבין בנין ובין גבול המגרש שעליו הקימו או עתידים להקים את הבנין, או בינו ובין קו הדרך הגובל עם המגרש.

סלילת דרך

פירושה - בצווע כל העבודות, הדרושות לפתיחתה ולטלילתה של דרך בין כולן ובין מקצתן, וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.

עיריה

פירושה - עירית תל-אביב-יפו.

פקודה

פירושה - פקודה בנין ערים 1936 על תיקוניה לרבות התקנות שהוחקנו על פיה.

קו בניה

פירושו - קו, ביחס לכל דרך או דרך מוצעת, שמעבר לו אסור להקים כל מבנה או חלק ממנו לצד הדרך, כמסומן בתסריט.

סו בניה הכרחי

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

קו דרך

פירושו - הקו המגדיר את גבולות צידי הדרך.

קיר משותף

פירושו - קיר אטום המהבד או עתיד לחבר שני בנינים השייכים לאנשים שונים.

קומת מרתף

פירושו - אותה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של חקרתה נמצאת לא יותר גבוה מ-1.20 מטר מעל פני המפלס הבינוני הממורק והמאושר של דרך הגובלת עם מגרש הבנין או בסמוך לו.

קומת עמודים

פירושה - אותה קומת ראשונה של בנין שתקרתה נשענת כולה או מקצתה על עמודים בודדים בגובה מעל פני המפלס הבינוני הממורק ומאושר של המדרגה.

לגבי בנין מסחר או חנות פירושה - אותה קומה בנין שרצפחה נמצאה בגובה המפלס הבינוני הממורק והמאושר של הדרך הגובלת עם מגרש הבנין או בסמוך לו.

לגבי בית פירושה - אותה קומה הנמצאת מעל לקומה הראשונה.

פירושה - הקומה הנמצאת בין הקומה הראשונה ובין הקומה השנייה ומקיפה חלק של השטח הבנוי כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית מדי פעם בפעם ואשר מותר לבנותה בהתאם לתכנית הנזק במסגרת מכסת שטח הרצפות הכולל.

פירושו - המרחק שבין קו הדרך, הנמדד במאונך לקו אמצע הדרך.

ביתם לשטח התכנית הזאת פירושה - מועצת עירית תל-אביב-יפו.

פירושה - מנהל שירותי התברואה של הממשלה או נציגו המורשה כחוק, לרבות מנהל מחלקת התברואה של עירית תל-אביב-יפו.

פירושה - רשימת התכליות המפורטת לתכנית.

פירושו - שטח הקרקע שבחוץ גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.

פירושו השטח המכסימלי של בנייה שמותר לבנות על המגרש בהתאם להוראות תכנית זו.

לגבי בית המכיל יותר מקומה אחת פירושו - סך הכל של שטחי הרצפות ובסיס הקירות בכל הקומות.

פירושה - המטרה שבשבילה נקבעו הבנין, הקרקע או האיזור.

כוללת כל תכנית מחאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה וכל שנוי של תכנית מחאר או תכנית מפורטת, הכל לפי הענין.

פירושו - תכנית מתוכננת עבור בנינים אשר יוקמו בשטח התכנית ובהתאם לתסריט של התכנית במטרה לשוות לשטח התכנית מראה ארכיטקטוני אחיד.

פירושה - תכנית מפורטת לאופן הבנייה על מגרש או שטח מסוים ושחאשר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, שתבוסס על שטח רצפות כולל ותכלול סדורי פריקה, טעינה וחינה וכד'.

חלק ג' - ציונים בתסריט

פירוש הציונים בתסריט הוא כרשום במקרא שבתסריט.

חיתת ראשונה

קומה שנייה

קומת ביניים

רוחב דרך

רשות אחראית

רשות בריאות

רשימת התכליות

שטח מגרש

שטח בנייה מותר

שטח רצפות כולל

תכלית

תכנית

תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

תכנית בנוי

חלק ד' - דרכים

פירוש

6. בחלק זה:

דבר ד'

פירושה - דרך כפי שהוגדרה בחלק ב' (פרוש המונחים) שמקומה מסומן בחסריט או כל דרך נוספת שנקבעה בחכנית מסורטת או חכנית פרצלציה בהחאס לתנאי פסקא ז' של חלק זה, אם אין כוונה אחרת משתמעת מגופו של הענין.

מקומות דרכים ורחביהן

7. מקומות הדרכים ורחביהן של אוזון הדרכים יהיו כמסומן בחסריט; בחנאי שאפשר לקבוע בחכנית מסורטת או בחכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים אם - לדעת הועדה המחוזית - לא תשתנה על ידי כך החכנית הזאת שנוי עיקרי.

אסור בניה ועבודה בדרכים

8. אין להקים על כל שטח קרקע המיועד לדרך* כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותקונה, או עבודות צבוריות המוצאות לפועל ע"י מוסדות צבוריים מתחת לשטח של הדרך. האסור הזה חל גם על השטח, אשר בין קו העמודים והקיר החיצוני בקומה הראשונה של הבנינים בהם מחייבת על פי חכנית בנוי מאושרת, הקמת קולונדה.

הסטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

9. (א) בהסכמתה של הוועדה המחוזית יהיה כוחה של הועדה המקומית יטה להסבות לחסום כל דרך קיימת - בין שזוהי דרך כפופה בסימנה 6 של חלק זה. ובין שאינה דרך כזאת - גלהכרזת על הסבת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך התל מחאריך ההסטייה או החסימה.

(ב) הסטייתם או העברתם של המפעלים ובצוען של העבודות הדרושות להסטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן, ייעשו על ידי הועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

(ג) נחלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר, באופן ההסטייה או ההעברה, או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהסטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית והכרעתה תהיה סופית.

(ד) הסטתה או חסמת הועדה המקומית - כהסכמתה של הועדה המחוזית - דרך קיימת רשאית היא לעשות בכל קרקע שנוצרה כתוצאה מכך, לפי שתאשר הועדה המחוזית.

הרחבת דרכים

10. הועדה המקומית תהיה רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית, להגדיל או להקטין רוחב כל דרך או קטע של כל דרך, כל תקנות הנוגעות למקום של דרך או לסלילתה כפי שהן מתקנות בחכנית זו תהיינה חלות על כל דרך מורחבת.

דרכים פרטיות

11. כל דרך שתכלל על מגרש פרטי לשימוש צבורי תהיה כפופה לתקנות מיוחדות כפי שתחקין מדי פעם בפעם, הועדה המקומית.

הועדה המקומית תהיה רשאית ליעד חלק מכל דרך במקום לחניית מכוניות, כמו"כ תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש סדורי פריקה טעינה וחנייה בשטח המגרשים הכלולים בתכנית.

שמוש בקרקע שאינה נחוצה עוד לסלילת דרכים

13. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לנהוג לפי ראות עיניה בכל קרקע הרשומה על שם העיריה שאינה דרושה עוד לשום דרך.

גדרות, משוכות עצים

14. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים, ולקבוע את גובהם. החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם, נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיתים וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת המבט, ולצוות על הקמת גדרות ושערים לאורך קו הבנין בחזית שבה מותרות חנויות. השטח שבין קו הבנין וקו הדרך צריך להיות פנוי מכל מבנה, מוצף במפלס המדרכה או מחוכן חלקות בשטח נטיעות כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית.

כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים - תוך התקופה שנקבעה באותו צו אותו גדר או קיר או יסלק אותו מיפגע ודרך כלל ימלא אחרי הוראות הצו: ואם לא ימלא הבעל את הוראות אותו הצו - תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו כזה ולגבות את הוצאותיהן מאותו בעל.

חלק ה' - נטיעות עצים ושמירתם.

עצים לארכון של דרכים ומדרכות

15. (א) הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך, מדרכות ודרכים.

(ב) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לארכון של דרכים הגובלות עם נכסיהם. או בחתומי 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 ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה.

אחריות של הבעלים לשמירתם של העצים

16. (א) בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 15 (ב) או (ג) יהיו אחראיים לטפל בהם ולשמירתם מנזקי בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולצקוט את כל האמצעים הדרושים לתקון הנזק שנגרם ולמניעת הישנותו של נזק כזה.

(ב) לא קיים בעל נכסים את חובותיו לפי פסקה 16 (א) אחר שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את החקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה.

אחריות להוצאות

17. הוצאות שהוצאו על ידי הועדה המקומית לבצוע הפעולות לפי פסקה 15 (ג) או לפי פסקה 16 (ב) יהיו חוב אזורי נגד הבעלים והועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהם ע"י חביעה אזורית אם הם לא ישלמו את ההוצאות לפי רישת הועדה המקומית.

רשימת עצים

18. (א) היתה הועדה המקומית כבורה, בזמן מן הזמנים, מתוך שיקולי נוחותו של חלק מחלקי השטח שבגדר הכניה זו, כי עץ צומח כלוני או איזו קבוצת עצים צומחים מעונים שימור, רשאית הועדה המקומית לרשום את העץ או קבוצת העצים והיא תודיע את דבר רישום העץ וזו העצים לבעל ולמחזיק הקרקע שעליה הם צומחים. רשימת העצים שנערכה כך תהיה פתוחה בכל זמן מסתבר בפני כל מעוניין.

- (ב) לא יגדע אדם ולא ישחית במזיד בלי הסכמתה של הועדה המקומית בכתב כל עץ שרשמתו הועדה המקומית לפי הפסקה הזאת אלא אם נעשה אותו עץ מסוכן - ולא יעשה כן בלי הסכמת הועדה המחוזית אם כרבה הועדה המקומית לתת את ההסכמה.

חלק ו' - נקודות ותיסול והסכמת מים

שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיסול

19. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או למעבר מי שופכים מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקודות והתיסול.

נ ק ו ז

20. נקודה של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטבלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית כבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את חנאי הספול הנאותים, לדעתה.

זכות מעבר

21. (1) אחרי קבלת החראה של חדש ימים לפחות מאת הועדה המקומית חייב כל בעל קרקע לתת זכות מעבר ללא תשלום לצנורות מעול ביוב או הספקת מים, המשמשים נכס גובל או נכס סמוך, המסומן בחסות הממלאים של תעול ביוב או הספקת מים שהוכן או אושר ע"י מהנדס העיר.

- (2) עם השלמת הנחתו של כל צנור כאמור תחזיר הועדה המקומית את הקרקע ליושנה.

ב י ו ב

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

- (ב) במקרה שלא קיימת רשת ביוב כללית שאפשר להוריק לחובה את מי השופכין והדלותין של בנין, תהיה רשאית הועדה המקומית לפי הצעת מהנדס העיר לסרב מתן רשיון לכל בנין חדש ולכל מבנה חדש נוסף לבנין קיים, פרט אם יהיה מהנדס העיר משוכנע שאין חשש להופעת מסרד את מי שופכין מזהמים של הבנין יורקן לבור שופכין, בור רקב, או בור סופג.

נספח חצרות

23. כל חצר חנוקז לשביעת רצון מהנדס העיר לשם מניעת שטפונות.

מניעת שטפונות

24. שום בית לא יוקם על מגרש כל שהוא אשר קיימת לגביו סכנת שטפונות עד שלא יעשו סדורים מיוחדים לשביעת רצון מהנדס העיר לשם מניעת השטפונות.

מניעת סחף

25. במקום כל שהוא בתחומי החכנית הזאת אשר הקרקע רטובה בו רוב ימות השנה - לא תורשה הקמת שום בנין אלא אם כן יעשו סדורים מתאימים לשם מניעת חריכת הרטיבות לבנינים כדי הנתת דעתו של מהנדס העיר.

אסור בניה בסביבת מעינות

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

27. אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעת רצונה של הועדה המקומית.

בנינים חדשים

28. כל בנין חדש לא יוקם וכל בנין קיים לא יורחב או ייבנה מחדש וכן לא יורשה להתקין בו מלאכה אלא אם הותקנה בבנין כזה הספקת מים באשור מההנדס.

בורות שופכין וכו' לא יהיו המוכים לצנור מים

29. אסור להחזיק בור שופכין, בור זבל, או מקום מזוהם אחר במרחק שהוא פחות מ-50 מטרים ממקור המים.

אשור חכניות

30. (א) חכניות עירוניות של ביוב, תעול והספקת מים חייבות לקבל אשור מאת משרד הבריאות פרט לחכניות המעובדות והמבופסות על חכניות אשר קבלו, קודם לכן, אשור זה.

- (ב) שום באר פחותה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודה היתר מאת הועדה המקומית.

אמצעים סניטריים

31. לפני פיתוחה של קרקע שבגדר החכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של חכנית כל שהיא, למלא, עד להוצאת תעודות היתר לבנייה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלקות אחרות.

חלק ז' - חלוקה לאזורים

א. שימוש בקרקעות ובנינים

קביעת תכליות

32. שום קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לא ישמשו לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין: -

אזור מסחרי, כולל אזור משנה א', ב', ג' ושוק עירוני

אזור מלאכה, כולל אזור משנה א' ו-ב'

אזור לבנינים מיוחדים,

אזור לבנינים צבוריים, כולל אזור משנה א' ו-ב'

מגרשים צבוריים פתוחים,

שטחים לתכנון בעתיד.

התקנות של האזורים האלו נקבעו בלוח החלוקה לאזורים ורשימת התכליות.

בכל תזכיר, התכנית, יש להקדים את ההנביים לפי תכנית בנור שתאשר ע"י הועדה המקומית והמחוזית. מותר יהיה לבנות בתחזי הבני שונים בכל קומה וקומה, בתנאי שהשטח הבנוי בקומה לא יעלה על הסכום לעיל בכל תזכיר ותזכיר יתארגב מהסגרת התוקפת המותרת.

התרגוב הבניה לצד רחל, תאור, גובה הבניה וכדור, - בהתאם לתכנית בנור, כאמור.

הערה כללית: (א)

ג. רשימת התכליות

אזור מסחרי

=====

משנה א'

מסדרים
בנקים
סוכנויות
אולמי נגינה
מועדונים
אולמי התעמלות
אולמות להרצאות
אולמי תערוכות
ספריות
מלון

משנה ב'

חנויות להלבשה, הנעלה ואריגים
צרכי אוכל
דברי אמנות
מספרות
סוכנויות נסיעה
בנקים
בתי מרקחת ומצרכי רפואה
חנויות כל-יב
מכשירי חשמל
פרחים
רהיטים
בתי קפה ומסעדות
חכשיטים
כלי בית
דברי עור
צלמים
קבלות כביסה ובגדים לנקוי
תערוכות
תפצי ספורט
קיוסקים לגזוז, גלידה וסיגריות
מכשירי משרד
ספרים ועתונות
מכבסות אוטומטיות
חייטים
זגגים
תקוני נעלים
דקורציה פנימית
שענים ואורפי זהב וכסף
רפדים

התכליות יהיו בהתאם לצרכי שוק עירוני.

אזור השוק

קולנוע

משנה ג'

ה ע ר ה : עצמת הכח של כל מנוע באזור מסחרי לא תעלה על $\frac{1}{2}$ כ"ס והכח הכולל לא יעלה על 5 כ"ס.

אזור מלאכה

=====

משנה א'

תקוני חשמל
רפדים
צבעים ופוליטורה
תקוני אופנים
כורכי ספרים
מוצרי קט וקנה סוף
עשית סלים
מברשות ומטאטאים
שרברים
נגרים (פרט למנסרים)
זגגים
פחחים
מסגרים
נפחים
מעבדות (אשר אינן מהוות מטרד).
מכבסות אוטומטיות ומעגילות
תקוני כלי בית
ציירי שלטים
חייטים וחופרות
תקון נעלים

ה ע ר ה : ס"ה עצמת הכוח המותר בהמוש במפעל כנ"ל לא תעלה על 5 כוחות סוס.

משנה ב'

בתי הרושת לקרח
מאפיה
מוסכים לתקונים באשור הועדה המחוזית
מחסנים לחמרי בנין
חנות דלק באשור הועדה המחוזית

אזור לבנינים מיוחדים
=====

המגרש מיועד לבי"ס "אורט" והבנינים ישמשו
לבי"ס מקצועי זה בלבד.

מגרשים צבוריים פתוחים
=====

גנים צבוריים
מועדונים לנוער
קיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים
ולמכירת סיגריות וממתקים
בתי כסא צבוריים.

אזור לבנינים צבוריים
=====

(א) אזור צבורי משנה א':

בי"ס חיכון.

(ב) אזור צבורי משנה ב':

מנהל קירוני, ממשלתי

מוסדות צדקה

מרפאות

מועדונים

בתי ספר

אולמי נגינה

בנינים צבוריים ובנינים לאספות צבוריות כמוגדר
בהגדרת המונחים עבור בנינים אלה ונוסף לכך
בנינים אחרים לפי הסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.

שטח לתכנון בעתיד:
=====

סוג האזור והתכלית יקבע לפי תכנית מסודרת
מיוחדת שמוש של מגורים לא יורשה בשטח זה.

ה ע ר ה :

לגבי תכלית שלא הוזכרה ברשימת
התכליות - תחליט הועדה המקומית
על פי אנלוגיה לתכליות המותרות
לפי רשימת התכליות באזור הנדון.

חֲסֻדֵי שׁוֹנִים

מִשְׁפָּחָה מִיְּמֵי מִלְּוִי

.33

הַבְּנִיִּים שִׁוְקָמוּ בְּכָל אֶזְרָא מֵהַזִּזְיוֹת הַמְּפֹרָשִׁים בְּלֹא הַחֲלֻקָּה לְאֶזְרוֹת, יִזְרְקוּ מִקּוֹ הָרְחֹב בְּחֵזֶק כַּמְסֹמֶן בְּחֵזֶק וּלְפִי חֲכָמִית בְּנוֹי שְׁחָאוּשָׁר כְּאִסּוּר.

קוֹי בְּנִיִּיה בְּמִגְרָשֵׁי פֶּנֶה יִהְיוּ כְּפֹסֵפִים לְחֲנָאִים מִיּוֹחֲדִים שִׁוְטָלוּ מִזְמָן לְזִמְנָן ע"י הַוָּעֵדָה הַמְּקֻמֶּמֶת. קוֹי בְּנִיִּיה בְּקֹמָה רְאֻשׁוֹנָה וּבְמִדְרָגָה בְּבְנִיִּים שְׁמַחִיבָה בָּהֶם לְפִי חֲכָמִית בְּנוֹי, קוֹלוֹנְדָה, יִקְבְּעוּ ע"י הַוָּעֵדָה הַמְּקֻמֶּמֶת.

גִּזְזוּת אֶרֶץ

.34

לֹא תוֹחֲרֶנָּה כָּל גִּזְזוּתֵּי הַבּוֹלְטוֹת מִקּוֹ הַבְּנִיִּיה בְּכָל הַבְּנִיִּים שִׁבְנוּ בְּחֵזֶק חֲכָמִית זֶה.

גִּבּוֹהַּ הַבְּנִיִּים

.35

גִּבּוֹהַּ הַבְּנִיִּים יִקְבְּעוּ לְפִי חֲכָמִית הַבְּנוֹי כְּפֹפֶה לְשֹׁטֵה הַרְצָפוֹת הַכּוֹלָל הַמּוֹחֵר.

גִּבּוֹהַּ קֹמָה

.36

גִּבּוֹהַּ הַקֹּמֹת יִקְבְּעוּ לְפִי חֲכָמִית הַבְּנוֹי שְׁחָאוּשָׁר כֵּן"ל.

מִגְדָּלִים עַל הַגִּבּוֹת

.37

לֹא תוֹחֵר הַקֶּמֶת מִגְדָּל גִּבּוֹהַּ עַל בְּנִין בְּכָל אֶזְרָא שֶׁהוּא מַעַל לְגִבּוֹהַּ הַמְּכַסִּימָלִי הַמּוֹחֵר, מִלְּבַד בְּמִקְרָה שְׁמִגְדָּל זֶה מִיּוֹעֵד לְאַפְשָׁר גִּישָׁה מִחֲדָר מִדְּרָגוֹת לְגִבּוֹהַּ שְׁטוֹחַ אוֹ דְרוֹשׁ לְהַחֲזִיק מִכּוֹנוֹת שֶׁל מַעֲלִיָּה. הַגִּבּוֹהַּ וְאֶחָד שֶׁל הַמְּגִדָּל מַעֲיִן זֶה יִהְיֶה הַמִּינִימוֹם שִׁסְפִּיק לְפִי דַעְתּוֹ שֶׁל מִהֲנֶדֶם הָעִיר כְּדֵי לְשַׁמֵּשׁ אֶת הַחֲכָלִית שֶׁלִּמְעַנָּה הַזֶּה.

הַוָּעֵדָה הַמְּקֻמֶּמֶת תִּהְיֶה מוֹסַמְכָה לְפִי חֲכָמִית בְּנוֹי מְפֹרָשִׁים לְאִסּוּר הַקֶּמֶת מִגְדָּל גִּבּוֹהַּ עַל הַבְּנִין מַעַל הַגִּבּוֹהַּ הַמְּכַסִּימָלִי הַמּוֹחֵר.

בְּמִקְרָה שֶׁהַקֹּמָה הָעֲלִיוֹנָה שֶׁל בְּנִין אֵינָה מְכַסֶּה אֶת כָּל שְׁטַח הַקֹּמָה שְׁמַחֲחָה, לֹא יִזְרְשֶׁה מִגְדָּל גִּבּוֹהַּ מַעַל לְגִבּוֹהַּ שֶׁל הַקֹּמָה הָעֲלִיוֹנָה וְהַגִּישָׁה לְאֶחָד הַגִּבּוֹהַּ הַמְּכַסִּימָלִי ע"י סוֹלָם.

הַוָּעֵדָה הַמְּקֻמֶּמֶת תִּהְיֶה מוֹסַמְכָה לְקַבּוֹעַ חֲנָאִים מִיּוֹחֲדִים לְגִבּוֹהַּ הַבְּנִין לְגִבּוֹהַּ בְּנִין עֲבֹרִי, בְּנִין לְהַתְקַלּוּיּוֹת, בְּנִין שְׁחִזְתּוֹ בְּהַצְטָלְבוֹת דְּרָכִים אוֹ בְּנִין מוֹקֵם עַל מִגְרָשׁ בְּעַל מִצֵּב טוֹפּוֹגְרָפִי מִיּוֹחֵר אוֹ בְּמִקְרָה שֶׁהַדְּבָר נִדְרָשׁ מִבְּחִינַת עֵצוֹב אֲרִכִּיטֶקְטוֹנִי שֶׁל הַמְּקוֹם.

הַוָּעֵדָה הַמְּקֻמֶּמֶת לְבְּנִין וּבְנִין עֲרִים תִּהְיֶה מוֹסַמְכָה לְקַבּוֹעַ חֲנָאִים מִיּוֹחֲדִים בְּדִבְרֵי בְּנִין מִרְחָפִים וּבְנִיִּיה בְּמַפְלָסִים שׁוֹנִים.

ה. תכניות בנינים ומראיתם החיצוני

פיקוח על תכנית בנין:

38.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע ולפקח פיקוח מלא על בצוע תכנית של בנין העומד להיבנות באיזור כל שהוא בכל הנוגע למראה הבנין. סוג החמרים צבע ואופן הבנייה. הועדה המקומית רשאית להכליל בכל היתר בנייה, תנאים לגבי המראה החיצוני של הבנין וכל ענין אחר הקשור בבניה.

השלמת בנינים

39. כל אדם שקבל היתר בניה והתחיל בעבודות הבניה חייב להשלים את הבנין לפי התכנית לחלוטין.

תכנית עיצוב אדריכלי

40.

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בדבר תיאום תכנית של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות והחמרים בהם ישתמשו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב הבנין, וכן בדבר גדול גדרות חיים, עצים ושיחים בין קו הבניה לקו הדרך לתכנית עיצוב אדריכלי שתקבע ולא ייחשב הבנין כגמור. אלא אם כן ועד אשר יתוכנן, יפולס ויינטע המרחב אשר סביבו כפי שנקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

שמירה על מראה

41.

למרות כל הוראה, הכלולה בתכנית זו והנוגעת לקוי הבניה וגובהו של בנין כל שהוא - תהיה הועדה המקומית מוסמכת להגביל אותו גובה או להגדילו וכן לשנות את קוי הבנין לשם שמירה שדה ראייה בלתי חסום מכל דרך או רחבת רבים - לכל בנין ציבורי. להשיעשה שינוי כזה של קוי הבנין או גובהו - רשאית תהיה הועדה המקומית להגדיל או להקטין את אחוז הבניה על המגרש התנאי ששטח הרצפות הכולל המותר באיזור המצויים לפי התכנית הזאת - לא ישתנה.

חלק ח' - תוספות

הפקעה לצרכי הצבור

42.

השטחים המסומנים בחסריט כדרכים מוצקות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן השטחים המסומנים בחסריט כמגרשים צבוריים פתוחים וכאזור לבנינים צבוריים ואשר אינם נמצאים בתעלות העיריה - מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש העיריה. השטחים אשר בין העמודים וקיר תיצוני של הבנין בקומה ראשונה הפונה לצד הרחוב בבנינים בהם מחייבת הקמת קולונדה המהווה חלק מן הרחוב, ירשמו כרשות הרבים או כשעבוד להולכי רגל לפי דרישת הועדה המקומית לבנין ובנין ערים.

מניעת מטריד

43

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה - לצרף לתעודת היתר לעבודה כל שהיא או לשימוש כל שהוא בכל קרקע או בנין את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אורור, לקוי, תאורה לקויה, הפרשת פסולת מלאכה, מניעת עשן, אבק וריחות רעים, או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש ותנאים הקשורים עם הסדרת טעינה פריקה וחניית כלי רכב.

החרות והסכמה מיוחדת

44. (א) כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתיר כל צמצום שהוטל בוטכנית זו על שימוש בכל קרקע או בנין או צמצום אחר הכלול בתנאי זה, לאחר שהביא בחשבון את השפעתה של ההחרה על הנכסים הסמוכים בתנאי שהועדה המקומית לא תנהג מנהג היתר כזה בלי אישורה של הועדה המחוזית בכל ענין שלגביו אין לוועדה המקומית סמכות מפורשת להתיר.

(ב) החרה על פי הסכמה מיוחדת לא תנתן אלא לאחר פירוס הודעה על ההחרה המבוקשת באתר העתוננים הנפוצים בתל-אביב-יפו ולאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו תוך 14 יום מיום פירוס ההודעה.

תעודת החזקה

45

(א) עם השלמת בית, שעליו נתנה תעודת היתר בנייה תוציא הועדה המקומית תעודת החזקה לגבי אותו הבית, בתנאי שהועדה המקומית תהיה רשאית לטרוף ליתן תעודת החזקה כנ"ל, אם הבית לא נבנה בהתאם לתעודת ההיתר לבניה או לדרישה מדרישותיה 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 בשוט בית ולא ישתמשו בו, אלא אם כן תנתן תחילה תעודת החזקה על אותו בית מאת הועדה המקומית.

סמכות להכנס לקרקע ובנינים

46

מהנדס העיר או בא כוחו המורשה בכתב רשאי להכנס לכל קרקע או בנין בחוק שטח מתאים של התכנית הזאת, ללא הודעה למפרע בכל זמן שמתקבל על הדעת לשם מדידתם או בקרתם ולעשות את כל הפעולות החוקיות הדרושות כדי לשמור את מלוי תקנות התכנית הזאת.

חלק י' - מסירת המסמכים

אופן המסירה

47

כל הודעה, צו או מסמך אחר שתכנית זו דורשת או מרשה את מסירתם יהיו רואים אותם כאילו נמסרו כחוק, אם נמסרו במקום כתבתו הודעה לאתרוונה של בעל הכתובת. נערכו אל בעל קרקע זו בנין או אל מחזיק בהם - מסירתם מסירה אם נמסרו במקורם או בהעתקם למישהו מבני האדם שעל הקרקע או בבנין ובאין על פני הקרקע או בבנין כל אדם שאפשר למסור לו - אם נקבעו בבנין או על פני הקרקע במקום בולט לעין. כן מותר למסור באמצעות הדאר במכתב רשום שדמי משלוחו שולמו מראש. בהמסרם באמצעות הדאר, רואים בשעת מסירתם שעה מסירת מכתב רגיל הכולל אותם, וכשבאים להוכיח מסירה כזאת, דיה לה להוכיח כי ההודעה, הצו או המסמך האחר צוינו הכתבת כדבעי ונשלח בדאר רשום. כל הודעה, צו או מסמך אחר שיש למסור לפי תכנית זו לבעל הקרקע או הבנין או למחזיק בהם - מותר לערכם תוך סמון כתבתם במלים "לבעל" של הקרקע או הבנין או "למחזיק" בהם, שלגבם נמסרים ההודעה, הצו או המסמך האחר ללא הוספת שם או תאור אחר.

פרסום בעתונות

48

במקום שאי אפשר לברר ללא ספק את שמו או כתבתו של בעל, מותר לפרסם לפחות ב-3 עתונים יומיים הנפוצים בחל"אביב"יפו הודעה הדורשת מאת כל התובע טובת הנאה בקרקע או בבנין, הנזכרים בהודעה, למלא אחרי ההודעה; ופרסום כזה בעתונות דינו כדין מסירת בעלת חוקף ומספקת של ההודעה.

הודעות לבטלים - שותפים

49

אם יש למסור הודעה כאמור לבעל קרקע או בנינים, המוחזקים במשותף ע"י שותפים מספר - רואים את ההודעה שנמסרה כחוק לשותף כל שהוא כאילו נמסרה כחוק לכל השותפים אם גם פורסמה בעתונות כמפורט בסעיפים 47 - 49

חלק כ' - גבוי הוצאות

50

במה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות, הדרושות להכנת כל תכנית תכנון זיר, לרבות תכנית זו, לקידומה ולהגשמתה. הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, ייראו כהוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות ששליהן חלה התכנית, או ההגשמה, בין כולן ובין מקצתן. הועדה המקומית תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס שיפור ולגבותו מהבעלים לפי שקוריהם של שטחי הקרקעות או של חזיתות המגרשים או לפי כל שיטה אחרת שתיראה לוועדה המקומית.

הועדה המקומית לבנין ערים חל"אביב"יפו תכנית מחוללת מס 466	
שם התכנית: 7.7.57 מס: 5225 מס: 6386 מס: 6826	תאריך: 29.12.57 מס: 103 מס: 136 מס: 139
תחום: 23.6.58 מס: 23.6.58	
חתימות:	
מנהל עיר: [חתימה] מס: 23.11.60	מנהל מחיר: [חתימה]

משרד הפנים פקודה בנין ערים 1936 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז תל-אביב	
מרחב תכנון ערים: 466 מס: 103 מס: 136 מס: 139	תאריך: 23.11.60 מס: 23.6.58
מנהל עיר: [חתימה] מס: 23.11.60	
מנהל מחיר: [חתימה]	

משרד הפנים פקודה בנין ערים 1936 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז תל-אביב	
מרחב תכנון ערים: 466 מס: 103 מס: 136 מס: 139	תאריך: 23.11.60 מס: 23.6.58
מנהל עיר: [חתימה] מס: 23.11.60	
מנהל מחיר: [חתימה]	