

הגנת כבוד הרווחים י"ט לחדש הבגון קודם להגדלתו
(י"טו . הדוני בגינתו ונתנה קוצה , סיווחים , הכימות , סיווחים ונגידות)
ג' תשל"א - 1971

1. דת הרווחים

הבנים זו הקדש הבנים היבר מקומיה י"ט לחדש הבגון אל-כביב-יכו
(י"טווי הדוני בגינה , הוסכם קוצה , סיווחים , הכימות , סיווחים ונגידות)
בל"ח - 1970.

2. חולת הרווחים

הבנים זו כחול בסיוס כחש הבגון הקוכי אל-כביב-יכו כולו , בלח הם
כן נבחר בה הדם.

3. בגולות הרווחים

כסוכן ככדיס הר"ב החווח הלך בלבי נכרז מבנים זהם.

4. הדת הרווחים

לקבוע הורחות לגבי הדוני בגינה , הוסכם קוצה , סיווחים , הכימות , סיווחים
והגידתן בבניני מגורים.

5. גלרי הרווחים

גל הרווחים

1. נדיס .
2. הוסכם הקוכים הקיים כלקב נהר הסקלת הבנים וכשכור כנהיים סיווח
לל הובחום הסקב לוסיה והחוזים.

6. הגדרות ונתון

החברים

בבנים זהם יחיו לכל מונה כהחונחים הבנים הכירות ללכידו:

"בזור" - נהא קרקע טהחוסיו סוכנו בהדיס כנהק , בקוקח כו
כנסכרם הויס כיוחדים כו כהוד הכירוכים כל סיכונים
כלח כו בכל צורה כהדח , כל כנהם לכיין כו כוסן
מבניה , הסיכוס לקרקעות ולבנינים וכל הורחות
כהרות הננוקעות לכנה מןהחם לסי כל (הבנים גליה
ככורף הכדיס .

"הדוני בגינה

כולליס"

- היחם כהוגרז כהחוזים כין נהא הבניה הווכר וכין
כהא החגרט פליו מוקם הבנין .

"הדוני בגינה כל

קוצה"

- היחם כהוגרז כהחוזים כין נהא הבניה הווכר כהוגרז
קוצה וכין כהא החגרט פליו מוקם הבנין .

"בנין כגורים"

- בנין כהסיכוס כו נוכד לכגורים , וכסקלח כל ייסוס
בבנין כגורים ולסיכוס נהר כלחום , סוכו הלך בבנין
כהחם לכגורים . (בנין כח יכול כיהיח כהזור כהוגרז
כהכנים כהזור כגורים , כזור ככהר , כזור כגורים כס
חזים חנויים כו כל כווג יכוד .)

- הוסיפה המקומית לתכנון ולבניה למרחב תכנון ה"א-יפו.
- הוסיפה המקומית
- מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם, לרבות חדר מגורים, סמנח וחדר מירום, ויכול שתכלול פרוזדור, בולם כניסה ומרפסת.
- יחידת דיור
- קרקע מיועדת לחקמת בנין ואשרגבולותיה נקבעו בהכניה, לאחר שהוקצו ממנה השטח שנועד לצרכי ציבור.
- מ"ג ר"ט
- שטח מינימלי של קרקע מתוך מגרש, הדרוש לחקמת יחידת דיור אחת.
- מקדם צפיפות
- המרחק הקצר ביותר בין קו בנין ובין גבולו הקרוב של המגרש.
- מ"ר"ח
- חלק היצוץ של בנין אחד
- (א) רצפתו קטורה לרצפת פנים הבנין
- (ב) לא יותר מטלושת רבעי היקף רצפתו פוקמים בקירותיו
- (ג) לאורך יותר טוליו ניצב מעקה.
- (ד) פ"ס ה"
- מרפסת אמורה להסבה, שנועדה לשמש לאחמנה כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבה מכונת כיבוס, לחליים כביסה וכיוצא באלה.
- מרפסת סירות
- מספר יחידות הדיור המקסימלי שמועד להקים על מגרש בהתאם להכניה החלה על המקום. במקרה שחלק מבנין מגורים יועד לשמש לצרכי עסקים יחבנו כל 80 מ"ר מהשטח המיועד לעסקים כהחידים דיור אחת.
- מ"י"ס ו"
- קו על פני הקרקע ומתחתו שנקע בהכניה, אשר בינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה, למעט כניה בניני עזר שהקמתם הותרה בהכניה.
- "קו בנין"
- חלל מכוסה הקרה אשר נמצא בין שורה עמודים אחת או יותר, כגובהו מורגמה עד תחתים הקורה אינו קטן מ- 2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ', שחלק ממנו מבונה.
- "קומת עמודים חלקית"
- חלל מכוסה הקרה שאינו מבונה ואשר -
- א. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר ורובו פתוח לכל צדדיו
- ב. יכול שיכלול חדר מדרגות ומדרגות המובילים לקומות ולבניני עזר, וכן חלקי בנין המפורטים להלן בסעיף "כמה בניה מותר" (ד').
- "קומת עמודים מפולשת"

"שטח בנייה פומי"

- השטח המכתיבלי המותר לבנייה בקומת או על פגיש כהתאם להוראות מכנייה, הנמדד לפי הוראות המוספת השלישית לתקנות המכנון ותבנית (בקשה לחיובי תנאים ואגרות). תש"ל - 1970.

לצורך עבידת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון כמות שלו (א) חלקי הבניין שאינם במדרים לפי סעיף 7.00 לתקנות האמורות;

ב. אומדן שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת המדרים המולטת ועד בכלל, וכל שטח חדר המדרגות בקומת מעל 4 קומות כנ"ל.

ג. שטחו של מגדל חדר המדרגות הבולט מעל פשטת הגג, ובריכת מים מגודרת לאמפקת מים;

ד. בקומת המדרגות המפולשתו שטחם של מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, חדר הטקו, חדר מכונות קירור או אורור, חדר השמל, חדר גנרטור, חדר טינספורטטור, מקלט, מגדל במחון, פתחה לטענת חירום, חדר מכונות להפעלת מעלית, פיר המעלית, חדר כבישה, חדר למיכלי גז, מקום או חדר לכלי אשפה של הבניין, ארובות אורור ואינסטלציה פניטריות, חדר מדרגות, פתחן עבור מחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.

- מכנייה פומיאר, מכנייה פפורשת וכל שינוי בה.

"ן כ נ י ת"

חלק א'

הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורשות בנספח

הנספח לתכנית זו, המאוח חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים במכניות המפורשות בנספח לגבי:

1. השטח המכתיבלי של מגרשן
2. מקדם המשיפותן
3. אחוזי הבניהן
4. מספר הקומות בבנייןן
5. קווי הבניין ומרווחיםן
6. מוספת קומותן

כל הוראה בתכנית זו אשר אינה מפורשת בנספח מחול על הנספח. באם תבגלה סתירה בין הוראות בתכנית זו (חלקים ב"ב ו- "ג") לבין הוראות בנספח תפקענה הוראות הנספח לגבי האזוריים הנזכרים בו.

7. הוראות לגבי
תכניות
במסגרת
1972

חוקות בכל הנוגע לבניית מגורים וצבירת האדמה המועדפת בנספח

- חוספת לאחוזי בניה, חוספת קומה, צפיפות -

8. חוספת לאחוזי בניה

- (א) במבנים בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 20% וכן בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- (ב) במבנים בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
- (ג) החוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לחוספת הניתנת לקומה שלמה.

9. הגבלת החוספת לאחוזי בניה במגרשים קטנים

- על אף האמור בסעיף 8 לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש שטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. אולם חורחה זו לא תחול על מגרשים שטחם קטן מ-500 מ"ר שהחריח בהם בניה בקיר סטופף ובגוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

10. בניה בקיר סטופף

- בנוסף לכל חורחה בכל הכנית בדבר בניה בקיר סטופף, תהיה הועדה המקומית מוסמכת לחייב בניה בקיר סטופף לבניינים או יותר במגרשים, באם מוכח כי הבניה על אחד מהמגרשים אינה אפשרית בצורה נמרצת טכאם שטחו או צורתו של המגרש, גם אם במגרש האחר מתאפשרת בניה נמרצת, או באם שטחו גדול מ-500 מ"ר.

11. המבנה הועדה שלא לתת גישול החוספת של אחוזי בניה

- לטרחה האמור בסעיף 8, לא תמיר הועדה המקומית בניה במסגרת חוספת ארבעת הבניה המפורשים בו, אם הדבר יגרומו
 - (א) לבניה מעבר לקו הבניין,
 - (ב) להגדלת האחוזים,
 - (ג) לפגיעה בתנאי הבריאות, האיורור או האור בדירת או בבנין בהם מבקשים לבצע את הבניה, או בבנין סמוך,
 - (ד) לפגיעה בעיצוב הארכיטקטוני או במראה החיצוני של הבנין או הרחוב או באיכות המביאה.

12. החשמת הבנין למבנים או לפינות צבירת האדמה

- הועדה המקומית רשאית להתנגח מתן היתר לחוספת לבנין קיים, או לשינויו, בהתאמה הבנין כולו או חלקים יוצגו למבנים החלה על המקום או לעיצוב ארכיטקטוני מייקבע על ידיה, ורשאית היא לדרוש שהעבודות הכרוכות בהחשמת הבנין כאמור תבוצענה לפני מתן ההיתר המבוקש.

13. גישול אחוזי בניה מיוחדים למבנים

- לא מותר כל חוספת לאחוזי בניה עבור מרפאות.

הועדה המקומית לא סבוע מלהסיר הקמת קומה נוספת מעל מספר
הקומות שנותר להקיסרובנין מגורים לפי הבנין, אם נחמלאו כל
החנאים הבאים:

✓ 14. נוספת קומה

- (א) שמה המגרש עליו מוקם הבנין לא יקטן מ- 500 מ"ר, ובמגרשים קטנים יותר - רק בהתאם למפורש בנספח.
- (ב) אחוזי הבניה הכלוליים לא יעלו על המותר לפי המכנים החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 למכנים זו.
- (ג) הצמימות לא מעלה על זו המותרת לפי המכנים החלה על המקום ובמכנים הכלוליים בנספח - בהתאם למפורש בנספח.
- (ד) לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.
- (ה) הועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין ומביטמו ובאיכות הסביבה.

15. צמימות וחניה

נוספת יחידות דיור

- (א) הצמימות בכל מגרש שהיה בהתאם לחורצום המכנים החלה עליו.
- (ב) כל שמה הנותר ממגרש, לאחר חלוקה של שמה המגרש במקדם הצמימות, שבודלו קטן במקדם הצמימות, לא יקנה זכות להקמת יחידת דיור.
- (ג) על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית להסיר - ללא תוספת אחוזי בניה - הקמת יחידת דיור אחת נוספת למספר יחידות הדיור שניתן להם על פי סקדם הצמימות, באם נמקיים אחד מהמנאים האלה:
 1. - הועדה המקומית תשוכנע כי הדבר דרוש לשם מבנונו המוגב של הבנין וקבלת מספר שווה של יחידות דיור בכל אחת מקומות הבנין.
 2. - אם חלוקת שמה המגרש במקדם הצמימות שחל באותו האזור פוסירת ישרה העולה על מתציה אותו מקדם הצמימות.

16. מרווחים

- על אף האמור בכל הבניה לא יקטנו המרווחים בבניני מגורים, גם באותם חלקים שאינם מסמלים למגורים, מהמרווחים המינימליים שנקבעו בתכניות, ולגבי מכניות הכלולות בנספח-בהתאם לנאמר בנספח. באם תותר תוספת קומה בהתאם לאמור בסעיף 14, יגדלו המרווחים הצדדיים ב- 0,60 מ' לכל צד, והמרווח האחורי יגדל ב- 1,20 מ'.
- על אף האמור לעיל תהיה מותרת בניה על גבולות צדדיים של מגרש (קירות מסותפים) בתכניות שתותרנה בהן בניה פזו.

כל מודעה בתכנים המהירה הבלטה מרפסת מעבר לקו הבניה,
לפרווח, לא תהיה עוד במ מוקף.

17
ביטול הבלטה
מרפסת מעבר
לקו הבנייה

חלק ג'

חוראות בכל הנוגע למרפסת וסגירתו

בבנינים חדשים

18. חובת הקמת
מרפסת סירות

לא תהיה חועדה המקומית הקמה יחידים דיור אלא אם כן נקבעה
בה מרפסת סירות בשטח דלקסון
(א) ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - מרפסת סירות
בשטח שלא יקטן מ- 2.50 מ"ר
(ב) ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר - מרפסת סירות בשטח
שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

19. סגירת מרפסת
סירות

חוראות סעיף 21 ברבר סגירת מרפסת, תחולו גם לבני מרפסת
סירות.

20. סגירת מרפסת

לא ינתן אישור להקמת בנין מגורים אלא אם כן:
(א) נכללו בתכנים הבנין פרטים ביהט לאומן סגירתן של מרפסת,
כחלק מתכנים הבנין בכלליהם;
(ב) המגירה כולה תבוצע לפני גמר הקמת הבנין, סעיף זה לא
יחול על מקרה שמועד המפורש הקמה מרפסת מתווח;
(ג) סגירת מרפסת תהיה רק ע"י חלונות חזות או מריסטים מתקבלים
או נפתחים, וכיוצא באלה;
(ד) סגירת מרפסת תבוצע מאמצים עמידים בפני חלודה וככל האפשר
מפני השפעת מזג האויר, כגון: זכוכים משוריינת, פלסטיק,
פתכת בלתי מחלידה וכיוצא באלה.

21. סיווגים במרפסת

מרפסת שהוקמה ונסגרה ע"י תכנים כאמור בסעיף 20 אין להחיר
כל סיווג בה כניגוד לתכנים, אלא תסגרת תכנית כללים חדשה
לסגירת המרפסת באותו בנין.

בבנינים קיימים

22. סגירת מרפסת
בחזית

סגירת מרפסת בבנין מגורים קיים, בחזית לצד הדרך, תהיה במגזים
הבאים
(א) תוצט בקשה ותכנים כוללת לסגירת כל המרפסת באותו בנין,
שתכלול פרטים בכל הנוגע לצורה, צבע, המרים וכן פרטים
מתרים הקטויים להטמיע על עיצובו ומראהו החיצוני של
הבנין ומביבתו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

- (ב) יוכנס להנחה דעתה של הועדה המקומית כי סגירת המרפסות בהתאם לחיוב, תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבניין;
- (ג) סגירת מרפסת מותר רק ע"י תלונות חזות או תריסים ממקומים או נפתחים, וכיובא באלה;
- (ד) סגירת מרפסת תבוצע מהמרים שמידים בפני חלודה וכול האפשר בפני השפעה מזג האוויר, כגון זכוכית משוריינת, מלטיק, מהכה בלתי מחלידה וכיובא באלה.

סגירת מרפסת בבנין קיים, שלא לצד הדרך מותר בתנאים הבאים:

- (א) יתמלאו חוראות סעיף 22(א) (ג) (ד);
- (ב) יוכנס להנחה דעתה של הועדה המקומית כי סגירת המרפסות אף אם אינה מתבצעת בעת ובעונה אחת בכל קומות הבנין, תבוצע בבת העת בהתאם לחיוב שניתן לכל הבנין.

קיימת בבנין מרפסת סגורה, כאומן סגירתה אינו בניגוד להכניה זאת, ניתן להחיר סגירתן של המרפסות האחרות באותו בנין, בהתאם לחוראות הכניה זאת, בתנאי שההכניה לסגירתה תותאם ככל האפשר למרפסת הסגורה.

מרפסת בקומת קרקע או בקומת הכניסה הקובעת, הכוללת מקו הבנין מעבר לבלויסה של המרפסת שמעליה, יותר לסוגרה באותם מידים באותו קו ובאותו אופן כפי שהותר למרפסת מעליה, בתנאי שהסגירה מצד הבנין לא תשנה במרחק העולה על 40 ס"מ מקו הבנין.

מרפסת בקומת הקרקע או בקומת הכניסה הקובעת, כמרווח הצדדי של הבנין, הכוללת מקו הבנין והקו מעליה מרפסת, יותר לסגרה בהתאם לחוראות סעיף 22 (ג) (ד).

- (א) קומת מרפסת שאינה בולטת מקו בנין, רשאית הועדה המקומית להחיר סגירתה בבניה קשה, בהתאם לטעין 22 (א) (ב) ובתנאי שהחיה מרפסת שדוח בדירה כאמור בסעיף 18.
- (ב) קצבבת מרפסת או חלק ממרפסת הכוללת מקו הבנין, רשאית הועדה המקומית להחיר סגירתה אותם חלקים של המרפסת אשר אינם בולטים מקו הבנין, בבניה קשה.

כחיתר לסגירת מרפסת תקבע הועדה המקומית תנאים שיבטיחו טילוי חוראות חלק זה של הבניה.

הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת הקלה להשר בניית מרפסת לטובה שהחיה פתוחה לשמים ושלפחותם ששני צדדיה תהיה מוקפת מעקב ברזל.

23. סגירת מרפסות
שלא בחזית ✓

24. סגירת מרפסות
בבנין בו קיימת ✓
מרפסת סגורה

25. סגירת מרפסת בקומת
קרקע ובקומת הכניסה
קובעת הכוללת מקו
הבנין

26. סגירת מרפסת במרווח
הצדדי שאינו מעליה
מרפסת מעליה

27. סגירת מרפסת בבניה
קשה ✓

28. קביעת תנאים
לסגירת מרפסות

29. מרפסות לטובה

חלק ג'

הוראות עבודה

הוראות הכניס זאם לא יחולו לגבי בנין אסד הקמתו אושרה או מאושר עם"י מכניס מיוחדת לאותו בנין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עם"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

30. חולת התכנית
לתכנית מיוחדת. תכנית
בינוי או תכנית לעיצוב
ארכיטקטוני

תכנית זאם לא תחול על אזור אסד עם"י תכנית החלה על המקום, הבניה מוגבלת ל- 2 קומות או על אזור המוגדר כאזור מגורים מיוחד.

31. חולת התכנית לאזור
מגורים מיוחד או אזור
מוגבל עד 2 קומות

הועדה המקומית לא תאסר מתן הקלות בתחום אזורים סחכנים זאם חלה עליהם.

32. חלופה

הוראת תכנית זו תחולנה בתחום מרחב תכנון מקומי הל-אביב-ימו לגבי העניינים הנדונים בה, ובמקרה של סחירה בין הוראות תכניות קיימות והוראות תכנית זו, מקבענה הוראות תכנית זו.

33. יחס התכנית
לתכניות קיימות

27/31
02 JUL 1981

עיריית תל אביב
תכנית י. מיתאר
25
809

עדה המקומית לתכנון ולבניה הל-אביב - יו

יום התכנית תכנית מתאר מקומית "ט"

הומלצה לכתוב: יוון בהתנגדות

תאריך: 24.12.1975 פתרון: 150 החלטה: 2797

אשרה לסתו חוקק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 14.3.1977 ישיבה מס': 272

נח' כ.ע.	מדינת העיר	יו"ר הועדה
----------	------------	------------

02 JUL 1981

התכנית

דוק

מדינת העיר

תאריך: 4.9.81

מיום: 365

לתיכנון

מ. כהן

ד"ר ראש הועדה

נדרק
תאריך: 12.4

מיתאר ג-1