

תוספת שטחי שירות

לחב"ע 58

8. תוספת שטחי שירות -

להלן תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת - תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 - "גדס" אשר אושרה בוועדה המקומית בפרוסוקול מס' 164 ב' התלטה מס' 9, מאי 1996 -

1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים) -
 - א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
- ב. שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ובנוסף כל שטח תת-קרקעי נוסף שתאשר הוועדה המקומית למסרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. מחסן כחלק מבהנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
 2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 4. בליטות כמוגדר בתקנות.
 5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 6. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה סכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השרות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.
2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית) -
 - א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
- ב. שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להחיר שטח תת-קרקעי נוסף למסרת חניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
 2. בליטות כמוגדר בתקנות.
 3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".
3. מבנה מסחרי ע"פ הגדרת התכנית (ללא מגורים) -
 - א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
- ב. שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". הוועדה המקומית תהיה רשאית להחיר שטח תת-קרקעים נוס, לחניה תקנית. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות.
 2. שטח גרעין עד כפליים מהשטח המזערי הדרוש לחדרי המדרגות.
 3. שטחים למערכות סכניות, לשרות ולאחסנה כמוגדר בתקנות ולא יותר מ- 10% משטח הקומה, בקומה אחת בבנין.
 4. מעברים ציבוריים (פסאג'ים) שרוחבם עולה על 1.5 מ' ולא יותר מ- 10% משטח הקומה.
 5. בליטות כמוגדר בתקנות.
 6. מתקנים סכניים ולמסרות שרות על הגג בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג.
4. מבני ציבור בתחום מגרשים ציבוריים לבנין -
 - א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
- ב. שטחי שרות במרתפים בגודל המגרש ובמספר קומות עפ"י התקנים והתקנות ולצורך תפעול המבנה לחניה, למתקנים סכניים ולצרכי בטחון ובטיחות. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. השטחים המפורטים בסעיף 2.ב' ובנוסף להם -
 1. הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת קרקע מפולשת בשטח הקומה שמעליה הכוללת שטחי שרות למתקנים סכניים ואכסדרה.
 5. מבני ציבור ומבנים לאספות ציבוריות (עפ"י הגדרת התכנית) -
6. שטחי השרות יהיו עפ"י סוג המבנה שיוקם. כללי -

חריגה מהוראות התכנית בענין תכנית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותרות בהליך של הקלה בחוק.

כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

להלן תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת 58 אשר אושרה בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 212 ב' החלטה מס' 1, 6 במאי 1998 -

לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שרות כמפורט מטה -
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין

על-פי תקנות החוק לחישוב שטחים וכן תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".
ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו

לקומות התחתונות המשמשות לשרותי המלון הציבוריים -

. חדריים למתקנים סכניים

. מחסנים (מינימום נחוץ)

. חדרי מדרגות

. מבואות

. מרחב מוגן קומתי

לקומות העליונות לחדרי מלון -

. מבואות

. חדרי מדרגות

. פרוזדורים (למעט שטח פרוזדור הניתן לצרוף לחדר מלון)

. חדר שרות קומתי (מחסן לבנים, חומרי ניקוי וכו').

. מרחב מוגן קומתי

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

9. תוספת שטחי שרות

להלן תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת - תכנית מפורטת מס' 58 אשר אושרה בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 212 ב' החלטה מס' 1 מתאריך 6.5.98 הועדה מחליטה -

לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שרות כמפורט מטה -
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין

על פי תקנות החוק לחישוב שטחים וכן תכנית מתאר מקומית "ע - מרתפים".
ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו

לקומות התחתונות המשמשות לשרותי המלון הציבוריים -

* חדריים למתקנים סכניים

* מחסנים (מינימום נחוץ)

* חדרי מדרגות

* מבואות

* מרחב מוגן קומתי

לקומות העליונות לחדרי מלון -

* מבואות

* חדרי מדרגות

* פרוזדורים (למעט שטח פרוזדור הניתן לצרוף לחדר מלון)

* חדר שרות קומתי (מחסן לבנים, חומרי ניקוי וכו').

* מרחב מוגן קומתי

אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

10. תוספת שטחי שרות

להלן תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת 58 "גדס" אשר אושרה בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 164 ב' החלטה מס' 9 ביום 1.5.96 פרטים -

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן -
השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 58 - תכנית "גדס" - הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן -

1. בנינים צמודי קרקע (בתים משותפים) -

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -

שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ובנוסף כל שטח תת-קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -

1. מחסן כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאים שירשם כרכוש משותף.

2. מדרגות ומבואה בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.

4. בליטות כמוגדר בתקנות.

5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 6. במידה והתנאים הטופוגרפים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה סכניית. במקרה זה ירוכזו שטחי השרות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.
2. מבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית) -

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. שטחי שרות כמתפיים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מתפיים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעי נוסף למסרת חניה תקנית.
 - ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות. לפי הנדרש.
 2. בליטות כמוגדר בתקנות.
 3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג'-גגות".
 4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
 5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".
3. מבנה מסחרי ע"פ הגדרת התכנית (ללא מגורים) -

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. שטחי שרות כמתפיים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מתפיים". הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שטח תת-קרקעים נוסף לחניה תקנית.
 - ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש בתקנות.
 2. שטח גרעין עד כפליים מהשטח המזערי הדרוש לחדרי מדרגות.
 3. שטחים למערכות סכניות, לשרות ולאחסנה כמוגדר בתקנות ולא יותר מ-10% משטח הקומה, בקומה אחת בבנין.
 4. מעברים ציבוריים (פסאג'ים) שרוחבם עולה על 1.5 מ' ולא יותר מ-10% משטח הקומה.
 5. בליטות כמוגדר בתקנות.
 6. מתקנים סכניים ולמסרות שרות על הגג בשטח שלא יעלה על 20% משטח הגג.
4. מבני ציבור בתחום מגרשים ציבוריים לבנין -

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. שטחי שרות כמתפיים בגודל המגרש ובמספר קומות עפ"י התקנים והתקנות ולצורך תפעול המבנה לחנייה, למתקנים סכניים ולצרכי בטחון ובטיחות.
 - ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 1. השטחים המפורטים בסעיף 2.ב' ובנוסף להם -
 1. הועדה המקומית רשאית לאשר קומת קרקע מפולשת בשטח הקומה שמעליה הכוללת שטחי שרות למתקנים סכניים ואכסדרה.
4. מבני ציבור ומבנים לאספות ציבוריות (עפ"י הגדרת התכנית)
5. שטחי השרות יהיו עפ"י סוג המבנה שיוקם.
5. כללי

חריגה מהוראות התכנית בעניין תכנית, אחוזי בניה לקומה או מספר הקומות מותנית בהליך של הקלה כחוק.
 כל בקשה להקלה תיבחן לגופה ע"י הועדה המקומית.
 הועדה מחליטה -

לאשר את הבקשה לתוספת שטחי השרות בכפוף לתיקונים של היועצת המשפטית אם יהיו.
 אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

115
14.9.82

תנ"ח

58 / 032 זכר



תכנית 58

חכנית בנין העיר

חל-אביב, 1927 (חקון 1938)

מחלקת חכנון ובנין ערים - מינהל ההנדס עיריח חל-אביב-יפן

מחוז ערים
התנועה
לציונות
העולמית
אזור בנין ערים

פקודת בנין ערים, 1938

מודעה על אישור סרפי על חכנית מפורטת, מחוז לוד
(נחפרסמה בתוספת מס' 2 לעתון הרשמי, גליון 976 מיום 4 בינואר 1940)

הואיל וחכנית מפורטת בחוק אזור בנין העיר של
חל-אביב, הידועה בשם חכנית בנין העיר של חל-אביב, 1927
(חקון), 1938, אושרה באופן זמני ע"י הועדה לבנין ערים,
מחוז לוד, ומודעה בדבר הנחת החכנית במשרדי עיריח
חל-אביב נחפרסמה בעתון הרשמי גליון 897, מיום 22 ביוני,
1939;

והואיל ולא הוגשה כל התנגדות לחכנית;

והואיל והחכנית בצירוף התרשימים השייכים לה הוגשו
ליו"ר הועדה לבנין ולבנין ערים, מחוז לוד, והוא חסם עליהם
בשם הועדה;

הילכך מודיעים בזה בהחאם לסעיף 18א' מפקודת בנין
ערים, 1936, כי הועדה לבנין ולבנין ערים, מחוז לוד, אשרה
אח החכנית וחרשימים, והחכנית חקבל חוקף חמשה עשר יום
לאחר פרסום המודעה הזאת בעתון הרשמי;

ונמסרה בזה מודעה כי החכנית והחרשימים הוגחו
במשרדי עיריח חל-אביב, ושם יוכל כל אדם לקאוחם.

ר. א. ח. קרוסבי

יו"ר הועדה לבנין ולבנין ערים, מחוז לוד.

27 בדצמבר, 1939

חוקת הבנין לשטח "הכנייה גדם"

חכנייה בנין העיר תל-אביב, 1927 (ויוון 1938)

1. הבטויים הבאים לוחך והנובעים לחכנייה זו יזויה פירושה כמבואר להלן, חוץ ממקרים שפירוש כזה אינו מחייב לחוכך הענין.
2. "הרשוח אתראנת" - מובנהו הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב.
- א2. "העירייה" - מובנהו עירייה תל-אביב.
- ב2. "מועצה" - מובנהו המועצה העירונית של תל-אביב.
3. "ועדה מחוזית" - מובנהו הועדה המחוזית לבנין ולבנין ערים מחוז הדרום, אשר נקבעה בהחלט לסעיף 3 של פקודה בנין ערים 1936.
- א3. "ועדה מקומית" - מובנהו הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים תל-אביב, אשר נקבעה בהחלט לסעיף 8 של פקודה בנין ערים 1936.
4. "מפה" - מובנהו המפה הנזכרת בחכנייה בנין עיר זו, אשר אושרה סופית ונחתמה על ידי הנציב העליון.
5. "שטח החכנייה", השטח אשר עליו חלה חכנייה זו (הנקרא לחלן "שטח"), יהיה השטח הנמצא מלבן לקוי וזבול המסומנים בצבע כחול על המפה.
- א5. "גוש" - מובנהו חלק השטח המכיל רחובות פנימיים, מגרשי-בנין ובכרות פחותה, הכלולים בין קוון שלשה או ארבעה רחובות ראשיים או רחובות ממדובה שניה.
6. "הרשים" - מובנהו הרשים שהובש על ידי בעל, בא-כחו או על-ידי מוסד, לצרכי דרך לבנייה או פרטיה ועבודות הקשורות בהן וחכנייה חלוקה, חקמה בנין או כעבודה אחת, או עבודה פחות קרקע.
7. "בעל" - כולל כל אדם המקבל הכנסות או רווחים אחרים מכל גכס דלא-גנידי, על חשבונו הוא או כבא-כח או מרשה של אדם אחר הרשאי לכך או המעוגין בו, בין אם אדם זה מחזיק בפועל בגכס דלא-גנידי או לא ובין אם הוא הבעל הרשו או לא.
8. "בעל גובל" - פירושו בעל קרקע או בנייט, אשר חלק מגבולותיהם נמצא סמוך לרחוב או בחוץ אזור.
9. "חחזקה" - פירושהו חחזקה במגרש או בבנין.
10. "דרך" - פירושו וכולל כל דרך מלך, רחוב, גשר, שבול, מדרכה, שדרה, מעבר, בין אם הוא פחות מצדו האחד או משני צדדיו וכל הרחבת דרך העוברת בגוש עד כדי יצירה רחבה.
11. "דרך פרטיה" - פירושהו דרך, שהוצאות חקונה אינן חלות על כל החושבים.
12. "החיות רחוב" - דרך מחשב כאילו החלה לחווצר או לחחווה, כאשר יקימו גדר א גבול אחר, או בחקבע אבני השפה, או כשיעשה אזור של שטח הקרקע המסמן אח כוון הדרך, או כשיסודות בית יונחו באופן ובמצב כזה שחבית יהיה או יוכל להיות אחד משלושה בחיט או יותר, הגובלים או הכנויים סמוך לקרקע, שדרכה עתיד לעבור רחוב.
13. "ככר צבורית" - פירושהו קרקע צבורית המסומנת בצבע מיוחד על-המפה ומיועד לצבור בכללן, כדי לשמש בן, מגרש-משחק או מנוחה, מגרש ספורט או שעשועים וכל בנין חכרוך בכך, וכן כל שמוש צבורי אחר אשר יחאשר על-ידי הועדה המחוזית.

- 13.א. "בנין ככר צבורית" - פירושו: התוצאה לפועל של כל העבודות הדרושות וכולל בדור, רצוף, נטיעת עצים והקמה בניינים בעלי אופי המחואר בסעיף 13, לשם החאמה ככר זו למטרתה.
14. "ככר פתוחה פרטית" - פירושה: קרקע פרטית המשמשת כיום למטרת משחק, מנוחה, נוי או שעשועים - (חמסומנה בצבע מיוחד על המפה), או אדמה שהוכרז עליה על-ידי הרשות האחראית כבלתי-מחויבת לדירוח או לבניינים.
15. "מגרש צבורי" - פירושו: קרקע צבורית (המסומנת בצבע מיוחד על המפה) המיועדת לגן צבורי או לכל שמוש צבורי אחר או לכל בנין השייך להם והמסומן במיוחד על המפה, או כפי שיוחלט מפעם לפעם על ידי הועדה המקומית ברוב דעות של שני שלישים.
16. "איזור" פירושו: חלק מן השטח המסומן במפה בצבע מיוחד, מוגבל בקוים או משו בקוים, לשם סימון השמוש וההגבלות הקבועות באזור זה.
17. "שמוש" - פירושו: מטרה שבשילה נקבעו הבנין, הקרקע או האזור.
18. "שמוש בלתי מחויב" - פירושו: שמוש שאינו אחד מן השמושים המותרים באזור אשר בו נמצא הבנין.
19. המונח "שפך" - פירושו: המסכת והתנאים המטייעים לשפך צורה העיר ולבריא בטחונם ונוחיותם של תושביה.
20. המונח "חכנית" - פירושו: חכנית או מצע למטרה פיתוח קרקע או למטרה הקמתם של איזה בנין או מבנה.
21. "קן בנין" - פירושו: קן המסומן במפה או הנקבע על ידי הועדה המקומית, אשר מעבר לו לא יובלט כל בנין או מבנה כלפי הדרך אשר בשילה נקבע קן הבנין פרט לבליתום מאשרות, גדרות או קירות גבול.
22. המונח "נסובת" - פירושו: המרחק הקבוע בחכנית שבביל כל בנין, מבנה או עבודה, פרט לקירות גבול, גדרות או בליטות מאשרות, שיש לטגה מגבולות הבעלים השכנים.
23. "שטח מגרש" או "שטח מגרש לבנין" - פירושו: שטח הקרקע אשר בחוץ גבולות המגרש, וכולל את האדמה שמחתה ומסביב לבנין קיים וכן קרקע שעמידת לבנות עליה.
24. המונח "אחוזים" - פירושו: חלק של שטח המגרש, שאפשר לקום עליו בניינים מקורי גב, כשהוא מבטא כחלקי מאה של השטח הכללי של אוחן מגרש הבנין.
25. "גובה" - בוחס לאיזה בנין שחוא, פירושו: הגובה עד קצה המעקה, או במקום שאין מעקה - עד גובה קצה הכוחל התצונני, מדה אלו המדדנה מפני המדרכה הנמצאת במרכז חזית הבנין, במקרה אם הוא טמון לדרך צבורית. או המדדנה מן הגובה הממוצע של הקרקע לפני החפירה, במקרה שהבנין נסוג אחור מן הדרך הצבורית.
26. "חנות" - פירושו: בנין או חלק ממנו שנקבע למטרה מסחר בקמעונות.
27. "הסכמה מיוחדת" - פירושה: הסכמה הניתנת על ידי הועדה המקומית לאיזון בקשה, לאחר שכוונתה של בקשה זו התפרסת בעתונות המקומית במשך 14 יום, לאחר שכל החתונות שהוגשו על ידי אנשיט הנפגעים על-ידי כוונת זו הובאו בחשבון על ידי הועדה המקומית, ולאחר שהועדה הביע את דעתה כי אין במלוי הבקשה משום נגוד למטרת חכנות זו.

חוקת הבנין לשטח "הכנייה גדם"

- 3 -

"בנין חדש" כולל - 28.

(א) כל בנין או חלק מבנין שהוקם אחרי שחכניה זו קבלת חוקת חוקי.

(ב) כל בנין שיוחר ממחצית חללו המעוקב נהרסה ואשר נבנה מחדש, או הוחל להבנה מחדש, כולן או מקצתו, על אותו המבדש, לאחר שהקנוה אלו נחפרסו וקבלו חוקת חוקי.

(ג) כל חלל שבין בחליו ובנינים, כשהוא מקורה גב או כשהחלו לכסוחו בגב, לאחר שהקנוה אלו, נחפרסו וקבלו חוקת חוקי.

"בנין שרוח בחצר" - פירושו בנין גוסף לבנין העיקרי או לבנינים עיקריים כפי שהם מוגדרים בסעיף 73 פסקה (ה).

"ביה דירה" - פירושו בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מעון לבני אדו ואשר אף חלק ממנו אינו משמש לצרכי מסחר, חוץ מעסקים מותרים באזורי דירו בהסכמה מיוחדת ואשר חללו המעוקב אינו עולה על ארבעה אלפים מטרים מעוקביו

"בנין מעון" כולל - 31.

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

(ב) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לביה מלון, ביה לונה, אכסניה, ביה מחסה, ביה מקלט או ביה יחומים, ואשר חללו המעוקב אינו עולה על שלשה עשר אלף מטרים מעוקבים.

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

"בנין מטחן" כולל - 33.

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

"בנין העשיה" - פירושו בנין המשמש לאחת המטרות מן הנזכרות ברשימת העסקים והעשיה בשביל יזור העשיה, בחלק מבנין כזה אפשר לחשמש לצרכי מעון עד לשטח כולל שלא יעלה על 30% מכל השטח הבנוי בקומת הקרקע, בחנאי שחלקי בני כאלה המשמשים לצרכי דירה או מעון יובדלו מחלקי העשיה של הבנין על-ידי קיר מבדיל, ובחנאי גוסף שבקומת הקרקע לא יורשה שמוש לצרכי דירה, יש לסדו בניסוח נבדלות לחלקים המשמשים למעון ולעשיה, הועדה המקומית רשאית לאשר דירת שומר בקומת הקרקע, בחנאי ששטחה לא יעלה על 10% משטח קומת זו.

"בנין צבורי" כולל - 35.

(א) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר כולו או רובו לשמש לביה חולים, ביה ספר, ביה מדרש, ספריה צבורית, הערוכה פומבית או-גנ, או כל בנין העומך לחבנות או לשמש למטרות צבורית והמוכר בחור כזה על ידי הועדה המחוזית.

(ב) בנין המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש לביה מלון, מעדה, אכסניה, ביה מחסה, ביה מקלט או ביה יחומים אשר חללו המעוקב עולה על-שלשה עשר אלף מטרים מעוקבים.

(ג) בנין המשמש אן שנבנה אן שהוכשר לשמש כולן אן רבן למגורים ואשר חלל המעוקב עולה על ארבעים אלף מטרים מעוקבים.

36. "בנין לאספוח צבורי" כוללו -

(א) בנין המשמש אן שנבנה אן שהוכשר לשמש בין בקביעות ובין באקראי כחיאטרון, ראינוע, אולם צבורי, אולם לקונצרטים, אולם למחולות, אולם להרצאות אן מקום לאספוח צבורי.

(ב) בקבוצה, בסוויטה, ביחידה, מסגד אן מקום אחר של פולחן תמי בצבור, כל הנ"ל כחנאי, שאם יש לחלק קטן מבנין צבורי קשר עם בנין צבורי המשמש לפוקים לצרכי חיאטרון, ראינוע, אולם לקונצרטים, אן לאולם מחולות - לא יחשב בנין כזה כבנין לאספוח צבורי.

37. המונח "קומה העליונה ביוחר" - פירושו: קומה חבוהה ביוחר בבנין, בין אם נבנתה בולח אן מקצתה בקור הגב אן מקוצה לר.

38. המונח "קומה הקרקע" - פירושו: אותה קומה של בנין שאפשר להכנס אליה מן החוץ, כבובה פני הקרקע אן קרוב לון וכשיש שחי קומות כאלו, חרי החחחונה שבהן, כחנאי ששום קומה אשר השטח העליון של רצפתה גמצא גמוך יותר מ-1.20 מטר מחת לפני הקרקע לא תחשב כקומה קרקע.

39. המונח "קומה מרחף" - פירושו: כל קומה של בנין הנמצאת מחת לקומה הקרקע.

40. המונח "בובה פני הקרקע" - פירושו: הבובה הממוצע של הקרקע, אן במקרה של חלוקי דעות - הבובה הנקבע על ידי המהגרים העירוני.

41. "חלל מעוקב", לגבי מרות של בנין, פירושו: החלל המוגבל על ידי השטחים החצונניים של כחלון וגגו העליון, וחשטת העליון של רצפת קמתו החחחונה.

42. "דרך צבורית" - פירושה וכוללת אה כל השטח של הרחוב הפחות לכלי רכב ולהולכי רגל אן לתולכי רגל בלבד.

43. "דרך המרכבות" ביחס לרחוב אן לדרך צבורית - פירושה וכוללת אה כל המרחב הפחות לכלי רכב.

44. "רוחב הרחוב" - פירושו: המרחק המאוזן הנמדד בבובה פני הרחוב בין שני קווי המגשיים ובאופן מאונך לציר הרחוב.

45. "מעבר לתולכי רגל" ביחס לרחוב אן לדרך צבורית - פירושו: וכוללת אה כל המרחב המיועד לתולכי רגל בלבד.

ק ב י ע ת א ז נ ר י מ

46. חשטת של חבנית דאח מחולק לאזורים אלה:

- 1. אזור דירות
- 2. אזור דירות
- 1. אזור מסחרי
- 2. אזור מסחרי
- אזור העשית

אזור מיוחד (שטח חגמל, חתערוכה וסביבותיה).

אזור דירוח 17 .47

- (א) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת על המפה בצבע חום, קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לצרכי דירוח,
- (ב) השמושים המפורטים בטבלת האזוריים הרצופה בזה בשביל אזור דירוח 2 יהיו מותרים באזור זה.
- (ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות וההעשיות בשביל אזור דירוח 2 יהיו מותרים רק על פי הסכמה מיוחדת, במקומם יקבע על ידי הועדה המקומית.

אזור דירוח 18 .48

- (א) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת על המפה בצבע כחול. קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לצרכי דירוח,
- (ב) השמושים המפורטים בטבלת האזוריים הרצופה בזה בשביל אזור דירוח 2 יהיו מותרים באזור זה.
- (ג) העסקים המפורטים ברשימת המלאכות וההעשיות בשביל אזור דירוח 2 יהיו מותרים רק על פי הסכמה מיוחדת, במקומם יקבע על ידי הועדה המקומית.

אזור מסחרי 19 .50

- (א) חשטת חזה כולל את הקרקע המסומנת על המפה בצבע אפור, והמוקפת בקו סגול קרקע זו תהא מוקדשת לשמושי דירוח ועסקים גם יחד,
- (ב) השמושים המותרים בשטח זה יהיו מוגבלים לפי השמושים המפורטים ברשימת המלאכות וההעשיות בשביל אזור מסחרי 1.

אזור מסחרי 20 .51

- (א) חשטת חזה כולל את הקרקע המסומנת על המפה המצורפת בצבע אפור, המוקפת בקו סגול ומשורטטת בקו ירוק אלכסוניים, קרקע זו תהא מוקדשת לשמושי דירוח ועסקים גם יחד,
- (ב) השמושים המותרים בשטח זה יהיו מוגבלים לפי השמושים המפורטים ברשימת המלאכות וההעשיות בשביל אזור מסחרי 2.

אזור העשיות .52

- (א) שטח זה כולל את הקרקע המסומנת בצבע סגול והמוקפת בקו סגול והמוקדשת בעיקרה לצרכי העשיות.
- (ב) השמושים המותרים בשטח זה יהיו מוגבלים לפי השמושים המפורטים ברשימת המצורפת של המלאכות וההעשיות בשביל אזור העשיות.
- (ג) השמוש לצרכי מגורים באזור העשיות יחזה טעון הסכמה מיוחדת ומקומם ייקבע על ידי הועדה המקומית, פרט לדירוח שומרים ומפקחים הדרושים בשביל העשיות אן בשביל ההחסנה ופרט לבית בן שתי דירות על מגרש שלם.
- (ד) אפיונות הבניה לצרכי מגורים תהיה זו שבאזור דירוח 1. בניינים לאספות עבוריות באזור העשיות יהיו טעונים הסכמה מיוחדת.

אזור מיוחד .53

חשטת חזה כולל את הקרקע המסומנת בצבע חום והמוקפת בקו חום והמוקדשת לשמושים מיוחדים כגון שטח נמל, הערוכה והחסנה, כפי שייקבע על ידי תכנית בנין עיר מיוחדת בשביל אזור מיוחד זה.

54. "כבר צבורית". כל בנין לא יוקם ושגם עבודה לא תוצא לפועל על כל הקרקעו המסומנת על המפה כככורה צבורית, פרט לעבודות הקשורות בשימוש אשר חוג בחכנית זו.

55. "מגרשים צבוריים". כל בנין לא יוקם ושגם עבודה לא תוצא לפועל על כל הקרקעות המסומנות על המפה כמגרשים צבוריים, פרט לעבודות הקשורות בשימוש כפי שהוגדרו ונקבעו בחכנית זו.

56. ככר פתוחה פרטית.

אט כל גנח פרטית או כל ככר פתוחה פרטית נמצאת במצב המפריע לשפור הסביבה תהא הועדה המקומית רשאית לשלוח הודעה לבעל חכמה או הככר הפתוחה ולדרוש ממנו שיאחז במשך זמן הנקבע בהודעה כזו באמצעים הדרושים לטפור, לשביעת של הועדה המקומית.

57. חנאי מיוחד.

בשעה מהן תסכמה לתקמת בנין, תהא הועדה המקומית רשאית להטיל חנאים נור הנחוצים לטי דעתה להוצאת לפועל של חכנית זו.

בכל מקרה שתיוון לתקמת, סלילת או בנין של דרך או מבנה, מכיל חנאים מי אשר קבעה אותם הועדה המקומית; יהיה קטנט של חנאים מיוחדים זלה כאילו בחכנית הזאת.

58. שמוש שאינו מחאים לאזור.

בכל אזור אשר תקמת בנין למטרה ידועה אטורה בו, השמוש בכל בנין למטרה יחשב כעבירה על חכנית, בכל אזור אשר תקמת בנין בו למטרה ידועה טעונה תסכמת מיוחדת, השמוש בבנין למטרה זו כלי תסכמת מיוחדת יחשב כעבירה על חכנית.

59. כל בנין או קרקע הנמצאת באזור בנין ערים, שתמשחמיש בהם בזום אטורה חכנית זו או שאשרו לשמוש אחר מזה טנקבע ברשימת המלאכות ותחעשיות לכל ואזור - אין דבר בחכנית זו חמונע בעד המשכת השמוש הזה בחנאים.

(א) שכל עוד השמוש הנחוב, שאינו לפי התקנות, לא תוחלף בשמוש הנכלל בר המקאית לאזור שבו נמצא חרכוש - אטוריים יחיו בו שגוריים, חרושים או תקנות, שערכם חמוסכם מיום שחכנית זו קבלת את חקמה יעלה על 30% הבנין בזום שחכנוג זו קבלת את חקמתו.
(ב) שאין לתחליף את השמוש הנחוב הבלתי מחאינו בשמוש בלתי מחאים אחר;

(ג) שבמקרה חלומים בתחזקת חהא אטורה המשכת השמוש הבלתי מחאים;
(ד) שמוש בלתי מחאים כזה יפסק, לא יאותר מחמש שנים מן החאריך, אשר ב קבלת חכנית זו את חקמה.

60. (א) שמוש בבנין ארעי לצורך אחר מזה הנקבע ברשימת המלאכות ותחעשיות" אזור ואזור - חליט עליו חנאי חסעיפיים 59 א' ו-59 ב'. בכל אותן יפסק שמוש בלתי מחאים כזה במשך 12 חודש מיום שחכנית זו נכנסת לתקמת. א לכן עם חוט חוקת הרשיון לבנין ארעי זה. משך הזמן הקצר ביותר - הו חקובע.

(ב) כל בעלי בנינים ארעיים - שהוקמו באיזה זמן שחוא, בטרם קבלת חכנית את חקמה, כלי רשיון או שלא בהתאמת לחנאי הרשיון אשר נקבעו לבעל כ או באופן בלתי מחאים לתקנות לתקמת בנינים ארעיים - חייבונ לכש ר בהחאם לתקנות לתקמת בנינים ארעיים במשך 12 חודש מיום שחכנית זו ק את חקמה, ואין לטריב, ללא סבת מטפקה, לחח רשיון כזה, אט חבנאן חאו מחאים לתקנות חזכרות לעיל.

חוקה הבניין לשטח "הכנייה בדם"

- 7 -

צ פ י פ ו ה ה ב נ י ן

61. כ ל ל י .

כל בנין חדש לא יבנה, אלא אם כן הוא מחאים לכללים הבאים ביחס לשטח מגרש הבנין האחרים המותרים לבנין, גובה הבנין והמרחב הבלתי-בנוי מסביבו. כל חלק לא יחוסף לבנין קיים אלא אם כן יחאים הבנין הקיים, לאחזקת הקמת התוספת, לאולם הכללים.

62. שטח מגרש הבנין .

שטח בנין חדש לא יוקם באזורי דירות, באזור מסחר או באזור העשוי על מגרש ששטחו קטן מחמש מאות מטרים מרובעים, פרט למקומות שבהם ישנה חכניה פרצלציה מאושרת. במקרה האחרון יוכל שטח המגרש להיוון קטן בחמשה-עשר אחוז מן המינימום הנ"ל; אולם שני בעליו יורשו לבנות בנין משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה, אשר שטח כל אחד מהם קטן מן המינימום הנ"ל - בחנאי ששטח שני יחד הוא 425 מ"ר או למעלה מזה. באזור דירות לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משלש דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים לחכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

6. אחוזי הבנין המותרים

(א) חלק הקרקע בתוך מגרש הבנין, אשר מותר להקים עליו בנין מקורה גב, לא יעלה על האחוזים הבאים (אלא אם כן נקבע אחרת בחכניה בנין-עיר מאושרת):

1. באזור דירות 1	35%
2. באזור דירות 2	35%
3. באזור מסחרי 1	40%
4. באזור מסחרי 2	40%
5. באזור העשוי	40%

הערך ל-5, פרט לבנונים באזור זה המשמשים לדירות, אשר אחוזי הבנין המותרים בהם לא יעלו על אלה שבאזור דירות 1.

(ב) ברחובות אשר רחבם קטן מ-10 מטר, ואשר מסבה זן מותרת בהם בגינה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבנין על 40%.

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

גובה הבנין

הגובה המותר של הבנונים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזורי העשוי לא יעלה בשו מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרחף ואת קומת הבינים, ברחובות אשר רחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קו בנין מצד הרחוב ובליטותיו

המרחק המינימלי בין קו הבנין וקו הרחוב יהיה בכל האזורים 4 מטרים. גזוזטראות בקומה העליונה חורשינה בהחלט לחקונה הבנין, כפי שהקבענה מזמן לזמן על ידי הועדה המחוזית לבנין ובנין ערים. נוסף לכך חתום מותרת בקומה הקרקע הקמה גזוזטרא בלתי מכוסה, או מדרגות כניסה הבולטות מקו בנין, בחגאיו:

- (א) שלא תהיינה גבוהות מרצפת קומה הקרקע;
- (ב) שבליטתן לא תעלה על שליש המרחק אשר בין הקיר החצוני של הבנין וקו הרחוב;
- (ג) מעקה למדרגות כניסה או לגזוזטראות פתוחות יהיו מנחלים עד לגובה מטר אחד מעל לקו הרצפה בקומה הקרקע. במקרה של בנינים נמשכים, תפסקנה כל הגזוזטרא אשר בחזית במרחק של לא פחות מ-1.50 מטר מן הקיר המשוחף אשר בין הבעלים הסמוכים.

קו בנין באזורי מסחר

- המרחק בין קו הבנין ברחובות המטחריים הבאים לחלן יחיהו:
- רחוב דיזנגוף - מככר צינה דיזנגוף עד רחוב החערובה - 26 מטר.
- רחוב אליעזר בן יחודה - מרחוב הגליל עד רחוב דיזנגוף - 26 מטרים.
- רחוב המלך ג'ורג' החמישי - מרחוב בצלאל עד רחוב נצח ישראל - 26 מטרים.
- רחוב ירמיהו - 23 מטרים.
- רחוב חבר הלאומים - 23 מטרים.
- רחוב צירוף - 18 מטרים.

המרחקים הפתוחים סביב הבנין, והחצר האחורית

- (א) המרחק המינימלי בין חקו האחורי של המבשר וקו הבנין האחורי בכל האזורים לא יחיה פחות מ-5 מטרים.
- (ב) מרחבים אלה יחיו שזיכית אך ורק לאותם הבנינים.
- (ג) גזוזטראות המוגנות לחצר האחורית והבולטות מקו הבנין חורשינה, בחגאיו שבליטות מעבר לקו הבנין לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבנין הנמדד בקו מקבול לרחוב, ובחגאיו גזוזטראות שלא תפסקנה לביוב החצר.

גובה בוחם לחצר האחורית

גבחו של כל חלק מן הבנין מעל לגובה הבנינוני של הקרקע אשר בצדו האחורי של הבנין - לא יעלה על המרחק כפול שלשה אשר בין חלק הבנין והגבול האחורי - במקרה שבבנין הוא בנין-העשייה או בנין לאספוח צבוריות, כן לא יעלה על מרחק זה כפול שהו פעמים וחצי, במקרה שבבנין אינו בנין העשייה או בנין לאספוח צבוריות, בחגאיו, שתורשה הקמה מגדל או מבנה אחר על גב הבנין מעל לגובה הנקבע בטעוץ חזה, למי חוקנות המאושרות על ידי תועדה המחוזית לבנין ערים.

חצרות פנימיות

- במקום שחצר פנימית של איזה בנין שהוא נבנית או מוחאמת לשמש כארובה או כמקום לשם הכנסת אוויר צח לחדרים שאינם חדרי ירק, על החצר להיות מוחאמת לחגאים הבאים:
- (א) השטח הכללי של חצר פנימית כזאת לא יחיה פחות מ-18 מ"ר.
- (ב) במקרה שחצר כזו גבוהה מ-4 מטרים יסודר בה מבוא או ירק מיוחד, או אופן אחר אוויר מסמיק לשיעור רצונה של מחלקת הכריאות.

71.

- (א) חלון בתור דורה הפונה לחצר חסונה משלשה צדדים או יותר, לא ייחשב כאלו הוא נפתח ושר אל האויר החצוני, במובנו של חוק עזר מס' 3 פרק 4 של חוקי עזר לדוגמה שנחשבו בעתון הרשמי מספר 150, מיום 1925, אלא רק במקרה שרוחב החצר מחלון כזה עד קיר שממולו אינו פחות מחצי גובה הקיר, הנמדד מנקודה הנמצאת בגובה מטר אחד למעלה מן הגובה הממוצע של הקרקע או הרצפה שממחה לחלון עד לקצה החתרון של בליטה הב ש ממול או במקרה שאין גג משופע - עד ראש הקיר שממולו
- (ב) בחנאי, שבמקום אשר אורך חצר כזו גדול פי שנים ויותר מרחבה, ובמקום אשר השורש המרובע של שטח החצר שווה לפחות לחצי המרחק הנמדד מנקודה הנמצאת במטר אחד למעלה מן הגובה הממוצע של הקרקע, או הרצפה שממחה לחלון, עד לקצה החתרון הכולט של הגג שממול, או במקרה שאין גג משופע, עד לראש הקיר הנזכר - יוכל חלון כזה להחשב כאילו הוא נפתח באופן ישר אל האויר החצוני;
- (ג) ועוד בחנאו, שבמקום אשר חצר כזו סגורה רק משלשה צדדים וכל אחד מן הצדדים הארוכים גדול פעמים ויותר מאורך הצד הקצר - לא יחשב חלון הנפתח אליה כאילו נפתח אל האויר החצוני, כי אם יחשב כפחות לחור חצר פנימית ויחולו עליו החקנות הקודמות (סעיף 70).
- (ד) המרחב הפחות הנקבע בקשר עם בנין ישמש אך ורק לצרכים ביחיים או לבן, וכל שמוש למטרון מסחריה יהיה אסור;

72. המרחק מן הגבולות הצדדיים;

- (א) כל בנין לא יוקם אלא אם כן יישאר בין צדו החצוני של איזה קיר חצוני שהוא של בנין ובין גבול מגרשן שלוהשכן מרחק קטן שהוא משלשה מטרים; במקרה של קיר משוחף - לא יהיה המרחק מן הגבול המשוחף ועד כל קיר חצוני בחצר פתוח מ-2 מטרים וחציו
- (ב) במגדש אשר תזיחו קטנה מ-15 מטר, יהיה מטמכות של הועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ-2 מטרים וחציו;
- (ג) בן יחיה מטמכות של הועדה המחוזית להרשוח לשני בעלים לבנוח בית משוחף בכל האזורים מחוץ לאזור דירוח 1;
- (ד) גזוזטראות בלתי מכוסות, הנמצאות בקומת הקרקע או מדרגות כניסה עד לגובה השטח של הרצפה בקומת הקרקע חתינה מותרות בשטח המרחק הצדדי, בחנאי שלא חתומסנה יותר ממחצית הרוחב של המרחק הצדדי.
- (ה) כל בליטה אחרת מחוץ לגזוזטראות לא תורשה בשטח המרחק הצדדי בקומות העליונות; וההבלטה המותרת של גזוזטראות אלו לא תעלה על 10% של המרחק הצדדי הנזכר;
- (ו) המרחב הפחות הנקבע בקשר עם בנין ישמש אך ורק לצרכים ביחיים או לבן וכל שמוש למטרון מסחריה יהיה אסור, וכן לא תורשה בו הקמת קיוסקים.

7. מגרשי פתוח

- (א) למרות כל האמור לעיל בחכניה בנין-עיר זו, הרי במקרה שבנין הוקם במגרש פנה באזור מסחרי, באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר אשר רחבם איננו שווה, יכול גבחו של הבנין הנ"ל לצד הרחוב הצדדי ביותר להיות, - עד לאורך 14 מטרים מנקודה החצטלבות של קווי הבנין של שני הרחובות - באופן הגובה המותר ברחוב הרחב מבין שני הרחובות המצטלבים;
- (ב) במקרה שיוקם בנין באזור מסחרי של מגרש פנה באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר, יחיה רוחב החזית בפנה החוחכה אח זווית החצטלבות לא פחות משלשה מטרים בכיוון מאונך מחוצה לזווית, כל זווית חצטלבות שהיא פחותה מ-75° יש לקצצה באופן הנ"ל. במקרה שהפנה היא מעוגלת יהיה אחד המשיק לקשת, הנכלל בין המשיכי קווי הבנין ובכיוון מאונך מחוצה לזווית לא פחות משלשה מטרים. אולם הועדה המקומית יכולה להרשוח לכלי לקצץ פנה כזו, אם ימצא צידוק לכך מבחינה ארכיטקטונית,
- 10/...

חוקה הבנין לשטח"חכניה בדם"

- 10 -

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

(ד) על מגרש פנה הפוננים למקום החצטלכות של רחובות הנמצאים בשני אזורים או יותר, יחולו הכללים הנקבעים בשביל האזור המוגבל פחות ובאורך שאינו עולה על 14 מטרים לאורך החזית הצדדית, פרט לקני הגובה והבנין שצריכים להיות מותאמים לכללים החלים על אזור אשר בו נמצא הבנין; בחנאי שבבית אשר חזיתותיו פונות אחת לאזור מסחרי והשניה לאזור דירות - לא יעלה ארכה של הקוץ פנה לתוך רחוב המגורים על 14 מטר, אולם חכניסה לחנות כזאת תקבע בחזית הפונה לאזור המסחרי.

(ה) על כל מגרש אפשר להקים רק בנין ראשי אחד, חוץ מאזור החעשיות, אשר בו יקבע מספר הבנינים בכל מגרש על ידי הועדה המקומית, לכל מקרה ומקרה לחד; אולם אם יהיה שטחו של מגרש גדול יותר מן השטח המינימלי הדרוש לכל מגרש בכל אזור ואזור, מותר יהיה להקים יותר מבנין אחד על שטח זה, בחנאי שכל אחד מן הבנינים יפנה לרחוב, ובחנאי נוסף שמספר הבנינים לא יעלה על מספר פעמים שהשטח המינימלי הדרוש בכלל במגרש כזה, בלי לחבוא בחשבון את חלקי השטח המינימלי.

בנינו שרוח בחצר

(א) לא תורשה הקמה כל בנין באזורי דירות ומסחר בחוף המרחב הפנוי באיזה מגרש שחוא, חוץ מן הבנינים המיועדים לשרוהי בית, אבל לא לצרכי דירה, בחנאי שהשטח הכללי של בניני שרוח כזלה לא יעלה על 15 מ"ר;

(ב) לא תורשה הקמה כל בנין שרוח בחצר באזור מסחר או חעשיות ששטחו עולה על 6 מ"ר, כמון כן לא יורשה ברג' המכיל יותר ממכונות אחת שאינן משמשות לצרכי מסחר.

(ג) כל בניני שרוח בחצר יוקמו אך ורק מאחורי הבנינים, אולם ברג' פרטי אפשר להקים בחזית הבנין או מן הצד, בחנאי שבנין הברג' יחאיים לחוקים הקבועים בפרק הזה ביחס לקני הבנין והרחקה מן הצד, בחחאנו לכל אזור ואזור. אולם, אם רצפה אקומה הראשונה גבוהה ב-1.75 מטר מעל פני הכביש, ואם פני הקרקע בשטח שמסביב לבנין גבוהים לא פחות מ-1.20 מטר מעל פני הכביש - יהיה מותר להקים ברג' בין קו הבנין וקו הרחוב או במרחב הצדדי;

(ד) שום בנין שרוח בחצר לא יהיה גבוה מ-2.50 מטרים;

(ה) בנין שרוח המוקם מאחורי הבנין, פרט לבתי כסא, יוכל להבנות בגובה הגבול האחורי והצדדי אולם רק בחטכמה חבעל או הרעליט הסמוכים.

(ו) אם בנין השרוח לא יבנה על הגבול צריכים המרחקים מן הגבולות לחיות למחות 2 מטרים. ומרחק מן הבנין הראשי לא פחות מ-4 מטרים.

(א) במקרה של בנינים חבנויי-מקור משותף או בנינים רצופים, צריכים הגבות להיות מסודרים באופן שלא יזלו חמיות מבנו של בעל הבית האחד לבגון של בעל הבית השני ושלא יגרמו לרטיבות באיזה אופן שהוא, וכל המרזבים וצנורות הגשם צריכים לחמצא בחוף מגרשו של בעל הבית. בבנינים אשר המדרכות שלפניהם מביעות עד לקו הבנין, יוחקנו המרזבים מחח למדרכה לשם חוקקה מי הגשם על הכביש.

(ג) כל בנין המחווה חלק של בנין משותף או בנין רצוף, לכשוכנה לחוד, לא יהיה בגן אחר אלא בג שטוח, בבנינים רצופים או בעלי קיר משותף יקבע על-ידי הועדה המקומית הגובה חכולל של הבנין והגובה של כל קומה וקומה לחוד.

חוקת הבנין לשטת 'חכניה גדם'

(בחשוב השטח המותר לבניה בכל מברש יובאו בחשבון בניני השרות אשר בחצר פרט לברב' ינו שיורשו כמכסת שטח נוספת לשטח המותר, במקרה שאין לבנין הנדון קומה מרחף או אפשרות אחרת של קבועת הגרב' מהחח לבנין.

במה מיוחדת של הועדה המקומית לחקמה בנין המיועד לשמוש חטעון הסכמה מיוחדת:

(הועדה המקומית תפרסם בחזרמנות הראשונה הודעה באחד הצהונות והמקומים וחודיע על רצונה לתת את הסכמה המיוחדת, דמי הפרסום יחולו על המבקש; ההודעה תקבע שכל ההחברות אשר יוגשו לוועדה המקומית במשך 14 יום מפרסום ההודעה יתקבלו לחשומה לב;

(הועדה המקומית תקבל לחשומה לבה את ההחברות שיוגשו בחקופה החאריך הנ"ל, ובהתאם לכך תחליט אם לתת או לסרב לתת את הסכמה, כפי שחמצא לנחון, וחודיע את החלטתה למבקש;

(החלטת הועדה המקומית לפי חסעיף הנ"ל לא תוצא לפועל כל עוד לא עברו 14 יום מן החאריך שהמבקש והחברות קבלו ידיעה על החלטת הנ"ל, או במקרה של הגשת ערעור לוועדה המחוזית עד אשר הערעור יהא גרון.

(כל אדנו המרגיש עצמו מקופח על-ידי הזנחה מצד הועדה המקומית, או על ידי טרובה לתת הסכמה מיוחדת, או על ידי חגאית שהוחגן על ידה - יחיה רשאי לפנות לוועדה המחוזית ולחגיש בקשת ערעור;

(בכל מקרה שדרושה הסכמה המיוחדת של הועדה המקומית בהחאט לחכניה זו, הסכמה זו צריכה לחגון בכח ובחתימת ידו של אדם המיופה כח לתחוט בשם הועדה; או בהחמת הועדה המקומית.

ה עבודה בנין

מקרה שחוצא רשיון לחקמה בנין או לסלילה דרך, ובמקרה שעבודה זו לא חוצאה על לשביצת הצונה של הועדה המקומית - את מטובה לקוי קונסטרוקציה או אי-תחת, תוכל הועדה המקומית לבקש מאת הרשות האחראית לקבל את העבודה, הבנין או ך ולפי צו בית המשפט להטור, להרוט או להשליט את העבודה בהחאט לרשיון בוח את החוצאות מן חבעל בתורת חוב אזרחי. הועדה המקומית יחיק כחה יפה לתת ה שלא חעלה על שנה אחת לבעל המסרביז להשליט את העבודה.

אורך הרחובות והנזכרים בסעיף 68, וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו ךרי מטור, חהיינה רצועות חקרע בון קו הרחוב והבנין חלק מן הרחוב, וכל דח או שמוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסדור מדרכות או עבודות צבורות צעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב, רצועות חקרע הנ"ל מו לפי מקודת הועדה המקומית כרשות חרביט. בדרות, עצים, גוזזטראות או מדרכות, ימיט ברצועות הנ"ל בשעה שתכניה זו קבלה את חקפה, יוטרו על ידי חבעל ועל ונו לאחך שיקבל, חודש לפני כן, חודעה מאת הועדה המקומית לבנין עריות.

ה ארכיטקטונין

ה המקומית חהיה רשאית, בהסכמה הועדה המחוזית ואחריו שמיעת חנוה-דעה של ה מיעצה, לסרב לתת רשיון לבנין חעומד להבנות בגבולות חכניה חזאה, על סמך חצורה חחאונות של חבנין או צבע הקירות וחגדרות וצורת הגדר אינם משביעים צונה.

ה המיעצה הנ"ל חחא מורכבת מאדריכל אחד או יותר, הנבחרים מרשימה מאושרת יד הועדה המקומית, וחמחנדט חעירונז של הרשות האחראית.

ה שונות וחוקי בנין

ה המקומית חחא רשאית לגבות מט חשבחה מבעלי חקרעות, הנכללים בשטח החכנית, בהחאט לסעיף 32 של מקודת בנין עריות 1936.

פקודי ועובדי העירייה המיומנים כח מאת הועדה המקומית, חברי הועדה המקומית לבנין ובנין ערים, המחנדים העירוני או עוזריו ובאי כח מחלקת חבריאות יחיד רשאים לחכנם לכל קרקע, בנין או וכוש איזה שהוא למטרה בקורה בקשר עם הוצאה לפועל של חכנית זו.

קירות גבול

כל בעל חייב, אם ודרש לכך בהודעה בכחב מאת הועדה המקומית, להקים שער, קירות גבול או גדרות לכל אורך הגבולות במשך הזמן המסומן בהודעה זו ולשביעה רצונן של המחנדים העירוני.

נטיעה עצים

הועדה המקומית היא רשאית לדרוש מאת המבעל, על ידי הודעה, נטיעה עצים על המדרכה בחזית מגרשן לשביעה רצונן של הועדה המקומית, אשר תקבל על עצמן את החזקה העצים,

אם יטרב אדם למלא אחרי חקנות הטעיטים 56, 82 ו-83 חנ"ל של חכנית זו, הכול הועדה לשלוח לו הודעה ולדרוש את מלוי החקנות חנ"ל במשך חודש ימים מחזורי החודעה.

אם אדם המקבל את החודעה בהתאם לפעיון הקודם מטרב למלא אחריה במשך החקונה הקבועה בה, חתא הועדה המקומית רשאית לחנצוא לפועל את העבודות הנחוצות ולגבוח מאת המטרב את החוצאות הכרוכות בעבודה.

עיון במסמך

הועדה המקומית חרשה לכל אדם המעוניין בדבר לעיון בכל זמן מחאים בהעסק המסמך השמור במשרדי עירייה חל-אביב.

חכנית בנין ערים 1927 לחל-אביב מחבטלה בזה, חוץ מן הטעיפים 7, 8, 9, 10, 11 ו-12 אשר ישארו בחקמם לגבי הנוש 6214.

חכניות בנין העיר 6, 1/2, 30, 31 ישארו בחקמן.

לועדה המקומית לבנין ובנין ערים של חל-אביב חחיק המסכות לחח או לסרב לחח רשיונות בנין למי החוראות של פקודה בנין ערים 1936, לפי החקנות המיוחדות של חכנית זו למי כל חחקנות המיוחדות שיוקבעו על ידי הועדה לבנין ערים מחוז חררה.

ד ר ר י ח א צ ב ו ר י ח

סמירת חרבות הצבוריות

כל בנין קבוע או ארעי לא זקמ ושוט עבודה בעלח אופי קבוע לא העשה על כל קרקע המיוערת להיות דרך צבורית כן לא העשה על קרקע או בקרבתח שוט עבודה או חמירה בעל אופי קבוע, אשר יחיה צורך לחסורה, לחרטה, לשנותח או להחזירה כדי לאפשר עבודות סלולת רחוב, אלא בחטמח הועדה המקומית ובחנאים כאלח ביחם לחסרה, הריסה, סנני או החזרה כמו שחועדה המקומית חמצא לנחוץ.

סמית רחובות קיימים והפסקתם

כל דרך צבורית קיימת שאיננה מסומנת במפה בחורה דרך צבורית, אפשר להכריז על הסיתה או הפסקתח בכל עת לאחר שחכנית זו תקבל את חקמח, וכל הזכויות הצבוריות עלות יפסקו אחרי זה. השטח של דרך צבורית שבוטלה ימטר לעירייה, העירייה חתא רשאית להחביר את חקרקע שנחקבלה כדרך זו, למכור אותח או לחחליפה בקרקע אחרת.

92. סליחה ורחובות על ידי חרשון המקומית

- (א) חודעת המקומית חקא רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת לפחות של חודש ימים למעוניינים בקרקע, לתכנין כרחוב כל קרקע המסומנת במפה כמיועדת לדרך צבורית.
- (ב) כל אדם, המקבל רשיון בכחב מאת הועדה המקומית, יחיה רשאי, לאחר מתן הודעה כזו, לבשח לכל אחד משטחי הקרקע האלה, ולחוציא לפועל כל עבודות הדרושות ולהערוך את הוצאות הסליחה בהתאם לחוקי עזר לסליחה כבישים ומדרכות 1935, חל-אצוב ולמי חקוניים שנחפרסמו מזמן לצמן.
- (ג) כל אדם המקבל רשיון בכחב מאת הועדה המקומית יהיה רשאי לתרום או לשבח כל בנין או כל מבנה אחר הנמצא על הקרקעות הנ"ל, במדח שחדבר יהיה דרוש לשח הוצאת לפועל של עבודות סליחה רחוב.

93. חרובת וחרובות

כל חרובות הנכללות בשטח הכנין בנין עזר זן, הנמצאות דרום משדרות קרו חקוניות ואשר רחבם כחא 8 מטר, ונרחבו למי חכנין בנין עזר זן עד ל-10 מטר, וחרובות אלה ינחבו על ידי גזרה ראועת, ברוחב מטר אחד לאורך חזית המגרשים הנמצאים לשני צדי חרובות האלה.

כל בעל מגרש הגובל עם חרובות הנ"ל יהיה חייב, לאחר קבלת הודעת מאת הועדה המקומית, לתרום את הגדר חקוימת מן הרחוב הקודם במשך הזמן הנקבע בהודעת זו, ולהקיים גדר חדשה בקו הרחוב המורחב.

שטח הקרקע, הנמצא בין קו הרחוב הקודם וקו הרחוב המורחב, ירשט במשרדו סמרי האחוזה ע"ו הבעל בחורח "מטרות" (4-דרך צבורית). שנט מצוי לא ישולם לבעלים הנ"ל לא בעד השטח הנתיחן לחרובת הרחוב תלא בעד הריסת גדרות או מבנים דומים אם אדם המקבל הודעת לפי סעיף זה מסרב למלא אחריה במשך הזמן הנקוב בה, חתא לאועצת הסמכות לחוציא לפועל את העבודות הדרושות ולגבות מאת המסדביט את החוצאות חכרובות בחן.

ח א ק ע ה

כל הקרקעות המיועדות בהתאם לחכנין זן לדרכים צבוריות, לככרות צבוריות או למגרשים צבוריים וככרות מתוחות והמסומנות והצבועות במיוחד במפה, ואשר אינן נמצאות ברשות העירייה - תחול עליהן חקעת.

ר ש י מ ה א ז נ ר י מ

שמוש ומחרים

ור דירות I

בחידות ובנייני מעון;

מועדונים פרטיים;

בניינים צבוריים (במגרש בסעיף 35א);

בניינים לאספות צבוריות (במגרש בסעיף 38);

סדוף גינות ומשחלות (שאין משחמשים בהן בזבל אורגני);

בניינים צבוריים, מגרשים צבוריים ומגרשי טפורט;

משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים (פרט לאולפני ראיובוע);

נתי חוליה ובחי חברות (פרט למחלקות למחלות מחדבקוח, מחלקות ללידה ומחלקות לחולי רוח);

רג'ים פרטיים המכילים לא יותר משחי מכלי יוח פרטיות;

עסקים ושמושים הנזכרים ברשימת השמושים לאזור זה יורשו לפי הסכמת מיוחדת ומקומותיהם יקבעו על ידי הועדה המקומית לכנין ובנין ערים.

אזור דירוח II:

- 1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
- 2. בחי מבניים;
- 3. בחי מלון ומנסיונים;
- 4. משרדים;
- 5. מוסדות צדקה;
- 6. בנייני צבוריים (כמפורט בסעיף 35 א-ב);
- 7. גרביים לתחברת מכונות שאינן משמשות לצרכי מטה, כחנאי שיוטופן למרחב הריק אשר מסביב לבנין 25 מ"ר של שטח פנוי בשביל כל מכונת גוטפח - אם מספר המכונות עולה על שתיים, ובחנאי ששני חקונים לא יוצאו לפועל בגרביים אלה;
- 8. גרביים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכונות;
- 9. עסקים ושמנשים הנזכרים ברשימת השמושים לאזור זה - לפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים.

ה. "אזורי דירוח" I ו-II:

שמוש, עסק או חעשיה שלא נזכרו ברשימה יהיו טעונים הסכמה מיוחדת וקביעת מקום ע"י עדה המקומית לבנין ערים.

ד. מסחרי I:

- 1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
- 2. בנייני מסחריים (כמפורט בסעיף 33);
- 3. שמנשים ועסקים הנזכרים ברשימת המצורפת בשביל האזור הזה.

ה. מסחרי II:

- 1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
- 2. שמנשים ועסקים הנזכרים ברשימת המצורפת בשביל האזור הזה.

ו. העשיות:

- 1. כל הנזכר לעיל, ונוסף לכך -
- 2. עסקים וחעשיות הנזכרים ברשימת השמושים האזורית.

זו בניינים צבוריים ובניינים לאספות צבוריות באזור זה יהיו טעונים הסכמה מיוחדת. לשמושים שלא נכללו ברשימה זו תנהג הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים לפי אנלוגיית שים שנכללו ברשימה ובהסכמת מחלקת הבריאות.

רשימת מלאכות וחעשיות

עסקים מותרים

דירוח I:

- 1. דירוח מכולתן 2. חנויות למכירת בקמעונות של חלב, פירות, ירקות, מתקנים, לחם, וצרכי מזון אחרים; 3. מספרות; 4. בחי מרקחת; 5. מכירת סיגריות וחוצרת טבק; 6. דירוח פרטיים; 7. מכירת משקאות לא אלכוהוליים; 8. מכשירי כתיבה, ספרים נעחונותם נבדחת בקטריולוגיות, חימונת ומחלוגיות; 10. בנקים; 11. בחי מלון (מסדרגת ראשונה

זור דירות II

הכל כנזכר לעיל, גוסף לכך - 2, מסעדות; 3, צלמניות; 4, חייטים וחפצרות; 5, ובענין; 6, בחי מלון ופנסיונים; 7, מעבדות העשירות; 8, חשמלאים (לחקונים); 9, בקרי, בש, ערה בשום מלאכה המותרת באזור הנ"ל לא יעלה כחו של כל מנוע על $\frac{1}{2}$ כח סוס, והכח כולל לא יעלה על 2 כ"ס.

זור מסחרי I

הכל נזכר לעיל, וכן: 2, כורכין; 3, בחי קפה ומקמח למכירה משקאות חריפים; חנויות דגים; 5, גרמים להשכרה; 6, גברי רהיטים; 7, צורפי זהב וכסף; 8, בחי שעשועים בוריים; 9, בחי אולפנה לרקודין; 10, בחי דפוס והוצאה ספרים; 11, בחי לציבה; 12, נדירות בלידה; 13, חנויות לטחינה קפה; 14, חנויות אריגים; 15, מאפיות העובדות בכח שמל (ובכלל זה מאפיות לעוגות); 16, חנויות לדברי אמנות; 17, בחי מלאכה לבגדים ללבנין; 18, חנויות רהיטים; 19, חנויות לצרכי בית (ובכלל זה בחי מלאכה); 20, חנויות אוח; 21, משאבות בנויין; 22, חכנה חמוץ פרמצבטיים וחמוץ לצרכי בית. ערה בשום מלאכה המותרת באזור הנ"ל לא יעלה כחו של כל מנוע על $\frac{1}{2}$ כח סוס והכח הכולל איעלה על 6 כ"ס.

זור מסחרי II

הכל כנזכר לעיל, וכן: 2, בחי מלאכה למברשות ולמטאטיין; 3, חנויות אופנים; 4, וברבים; 5, רפדים; 6, מסגרים; 7, חנויות צבעים; 8, גרמים ותקוני אבטומובילים; חעשיה קרח; 10, מהסני קרח; 11, חנויות חוצה ברזל; 12, חומרי בנין (רק מהסנים); 1, גריה (שאינם משחשים במכונות משור); 14, צבעי רהיטים; 15, נפחים; 16, חנויות צי בנין בקמעונות; 17, רצעניות; 18, חקסנה כוהלן; 19, פחחים; 20, אחסנה ומכירה מלט; 2, חנויות נפט ושמן פרפין (פרט לאינסטלציות גדולות).

זור העשיות

הכל כנזכר לעיל, וכן: 2, העשיה חוצה חלב; 3, בחי חרושח לחמאה מלאכה חיות; חעשיה מכשירים חשמליים; 5, בחי מלאכה המשחשים בכח מנוע שאינו עולה על 10 כ"ס; בחי מלאכה לחקונים כלליים; 7, חנויות למכירה פחם בקמנונה (לא יחר מ-10 טונות); אריזה ואחסנה, פירות; 9, זרעים ומחסני חבואח; 10, העשיה שוקולדה ומחקים; 1, בחי חרושח לריבה ולשמורים מפירות ומירקות; 12, העשיה מראה וצפוי מחושמלן; 1, העשיה עבלוח ובלגלום; 14, מחסני קרור; 15, העשיה אטריות; 16, העשיה קרטון קומסאות; 17, מכבשות; 18, העשיה חבליים; 19, העשיה מרכבות; 20, העשיה חומרי בנין כולל רעפים, לבנים, צנורות וכו'; 21, העשיה עמילן; 22, בחי הכדן; 23, העשיה קניקיות; 24, העשיה שפירים מבשר, דגים ואחרים; 25, העשיה גרוח (רק בפרוצס קר); 2, פרזול סוסטן; 27, העשיה בשמים; 28, עבודות גמר וצבעות; 29, בחי חרושח לטיגרות, טבק ולטבק קרחת; 30, מעבדי צמר; 31, העשיה גור; 32, מאפיות.

עשיות מניקות (רק בהסכמה מיוחדת, ובמקום המיועד במיוחד למטרה זו); בחי חרושח לדבק; 2, העשיה חוצה לוו מבשר ודגים; 3, העשיה כלו חומר; 4, העשיה ומץ, אלכותול ושמיטן; 5, העשיה בירה וויין; 6, העשיה אספלט וביטומנים; 7, קומטוריות (שרפות); 8, העשיה אלכותוליים; 9, העשיה לבנים שרופות; 10, העשיה עורות; 11, העשיה חצבה (חצץ); 12, גורסקאות; 13, העשיה סרטונים; 14, העשיה דודים; 15, העשיה סבון שמי חלב; 16, עבוד דמן; 17, העשיה זבלים; 18, עבוד עור, עצמות ומעוונת; 19, פשיטה עורות; 2, גידים ונקוי מעיים; 21, בחי מטכחיים; 22, העשיה פחה עץ; 23, מחסנים לשמירה דגים; 2, מדרסות; 25, מחסני מחט המכילים למעלה מ-10 טונות; 28, שווקים צבוריים; 27, אזורות, פחות ולולי עומות למכירה; 28, העשיה מלט; 29, העשיה צבעים; 30, העשיה טוכר; 31, עשיה גפרוריים; 32, חומרים מפורצים וחומרי רעל; 33, העשיה חומצות ומגירלות; 34, דוקים לכהמות; 35, נפט ושמן (אינסטלציות גדולות).