

JAFFA TOWN OUTLINE PLANNING SCHEME - AMENDMENT.

-----

A scheme to amend the existing zones of Blocks Nos. 51 & 16 from Residential Zone to Commercial and Light Industrial Zone.

1. Boundaries:

- North: by the Jaffa-Tel-Aviv Road and the Jaffa-Tel-Aviv municipal boundary.
- East: by Jaffa-Tel-Aviv municipal boundary and Herzl Street.
- South: by the Salameh Road.
- West: by the King George Avenue.

2. Change of Zoning.

The area situated near the Tel-Aviv commercial quarter is changed from a residential zone class B into a commercial and a warehouse zone. The northern part of the industrial zone facing road No. 16 on plan has changed into a residential zone class B. Other sections of the scheme have kept the same character as shown in the Jaffa Outline Planning Scheme.

3. A parking place has been assigned in parcel No. 171. The area of roads including this parking place is 28% of the total area of the plot.

<u>Total Area</u> sqm.	<u>Area taken for roads.</u> sqm.	<u>Areas taken for open spaces.</u> sqm.
26800	6828	650

4. An open space for public purposes has been taken from parcels 185, 174 and 176 the area taken for roads and open space from the various parcels is as follows:

Parcel No.	Total Area sq.m.	Roads sq.m.	Open spaces sq.m.	Total taken for and open space
165	14620	3170	910	27.9
174	13000	2790	478	25.0
176	14500	3290	360	28.7

5. On rebuilding, reconstruction or building being done the corner of the property situated at the junction of King George Avenue and Jaffa-Tel-Aviv road to be splayed or rounded off.

6. The main roads shown in the approved Town Planning Scheme have been adhered to. Other secondary roads have been shown the plan to assist owners in preparing their parcellation schemes.

7. The following is the list of roads schedules in the Town Planning Scheme.

No. of Map.	N a m e.	Width of Road m.	Distance between Building Line m.
12	German Colony Road	12	12
14	Bordcosh Road	15	15
16	Malakan Road	12	12
17	Bassa Road ( Hafez Bey Road )	12	12
20	Assem Bey Road	16	16
31	from 34, 36		
34	Hawashin Road	12	12
35	not named	12	12
36	Salaneh Road	20	20

8. The following are the proposed new roads:

1. Continuation of Road No.14
2. Continuation of Road No.35
3. Road marked "A" on plan
4. Road marked "B"
5. Road marked "C"
6. Roads marked d, e, f.
7. Road marked g.
8. Road marked h.
9. Road marked i.

Width m	Distance between Building line.
12	16
12	12
12	16
10	14
10	14
11	11
20	20
9	9
12	12

All the remaining roads are existing roads and buildings will follow the same alignment.

CENTRAL TOWN PLANNING COMMISSION

Scheme passed for publication at the 106<sup>th</sup> meeting of the C. T. P. C. on

19<sup>th</sup> June 1934

Date: 29/6/34

*J.W. Stammers*

Chairman, C. T. P. C.

*B. Salub*  
MUNICIPAL ENGINEER  
JAFFA MUNICIPALITY.

Local	מקומי	ל
Town	עירוני	ת
Planning	תכנון	ת
Commission	וועדה	ת
Jaffa	יפו	ב

**תבע ביי (פר)**

**1. באור מונחים**

התקנון המקורי המאושר באנגלית.  
ה ת ק נ ו ן ש ל ה ל ן ה ו ק ל ד מ ה ג י ר ס ה ה ע ב ר י ת  
פ ר ק 1

**באור המונחים.**

- בתכנית זו יהיה פירוש המונחים והבסויים הנאים להלן כמבואר בזה, מלבד במקרים שפירוש כזה אינו מתאים לתוכן.
1. "הרשות האחראית" מובנה הועדה המקומית.
2. "הועדה המקומית" מובנה ועדת בנין ערים יפו המורכבת בהתאם לפקודת בנין ערים 1921.
3. "מפה" מובנה המפה המסומנת - "המפה הנזכרת בתכנית בנין עיר יפו" והחתומה ע"י יו"ר הועדה המרכזית לבנין ערים והנציב העליון.
4. "שטח התכנית", השטח שעליו חלה התכנית כולל את כל האדמות הנמצאות מלבד לקו הגבול המסומן במפה בצבע אדום חוץ מהחלקים המגבלים בצבע חום ומשורטטים קוים חומים על המפה.
5. "תרשים" פרושו שרטוט שהוגש ע"י בעל, בא-כחו, או על ידי מוסד לצרכי דרך צבורית או פרטית, עבודות הכרוכות בסלילת דרך, תכנית חלוקה, בנין, מבנה, או כל עבודה אחרת או עבודת פתוח.
6. "בעל" פרושו האדם, המקבל כעת את ההכנסות או הרוחים משטח קרקע או מבנינים אשר בקשר אתם נזכר הבסוי הזה, בין אם הוא מקבל לעצמו ובין אם הוא מקבל בתור בא-כחו או נאמנו של אדם אחד או האדם שהיה מקבל את ההכנסות או הרוחים מהקרקע או מהבנינים אילו התכיוון בשכר.
7. "בעל גובל" פרושו בעל קרקע או בנינים אשר חלק מגבולותיהם הוא ברחוב או משיק לרחוב או כל אדם שישי לו גישה מהרחוב לרכושו באמצעות חצר או מעבר.
8. "החזקה" פרושו החזקה במגרש או בבנין.
9. "דרך" פרושו וכולל כל דרך מלך, רחוב, גשר, שביל, מדרכה, שולי עשב, או שולים אחרות, רחבה או חלק מהם, וכל קרקע המהווה אדמת דרך כמסומן על המפה.
10. "דרך פרטית", פרושה דרך שהוצאת תקונה אינן חלוח על כל התושבים.
11. "התוית רחוב" - דרך תחשב כאילו התחילה להוצר או להתוות כאשר יקימו גדר או גבול אחר, או יקבעו את אבני השפה, או יאזנו את פני הקרקע באופן שיסמן כוון הדרך, או יניחו יסודות בית באופן ובמצב כזה שהבית יהיה אחד משלשה בתים או יותר, הגובלים או הבנויים סמוך לאדמה, שדרכה עתידה לעבור דרך, או שעליה יכולה דרך להתהוות או להוצר אח"כ.
12. "סלילת דרך" פרושו ההוצאה לפועל של כל העבודה מההתחלה ועד השלמת הדרך.
13. "עבודות דרכים" פרושו על עבודת חפירה, תעול, ביוב, רצוף, אבני שפה, אזור, כסוי בחצץ, כסוי במרצפות, סדור תעלות, גמר פני השטח העליון וכל עבודה הדרושה לשם נסיעת עצים או שיחים בסמוך לדרך או הקמת מגינים להם, או פעולה בדרך בכל צורה אחרת.
14. "עבודות כרוכות" פרושו כל מדרונים, גישות, סוללות, חפירות, קירות משען, גשרים, קשתות, מעברי מים, צנורות, או כל עבודה אחרת הדרושה או הכרוכה בסלילת דרכים.
15. "רחב הדרך" פרושו המרחק בין גבולות הדרך הצבורית.
16. "הוראות קבע" פרושו הוראות המעובדות ע"י הרשות המקומית והקובעות את הדרישות המינימליות שיכולה הרשות המקומית להציגן מזמן לזמן, בקשר עם בנין דרך ע"י איש או אנשים זולת הרשות המקומית.
17. "ככר פתוחה צבורית" פרושו אדמה שנקבעה לשמוש בתור קרקע צבורי, למסדות ספורט, משחקים, מנוחה או שעשועים או בתור שטח נוי, גן או מגרש משחק.
18. "ככר פתוחה פרטית" פרושו אדמה פרטית, המשמשת כיום למסדות משחק, מנוחה, נוי או שעשועים, או אדמה שהוכרז עליה ע"י הרשות המקומית שאינה מתאימה לדירות או בנינים.
19. "רחבה פרטית" פרושו ככר פתוחה שנקבעה לשמש את תושבי הרובע, או הפרצלציה שבה נמצאת הככר, בתור מגרש למסדות ספורט, משחקים, מנוחה, או שעשועים, או בתור גנת נוי, או מגרש משחק.
20. "קרקע שמור" פרושו וכולל כל קרקע שיש לשמרו במצבו הטבעי אשר בו הוא נמצא בזמן אשור התכנית.
21. "אזור" פרושו חלק מהשטח המסומן במפה ע"י צבעים מכדילים או קוי גבול, או ע"י שרטוט קוים לשם סמון השמוש וההגבלות הקבועות עבור שטח זה.
22. "שמוש" פרושו המסרה שלמענה נקבע הבנין או השטח.
23. "שמוש בלתי מתאים" פרושו שמוש שאינו אחד מהשמושים המותרים באזור שבו נמצא הבנין הנדון.
24. "הגבלות זמניות" פרושו ההגבלות הזמניות החלות על שמוש באדמה טרם שהוחלט מהו האזור שבו תכלל האדמה הנדונה.
25. "נוחות" פרושו מצב או זכות המסייעים לשפורה של צורת העיר ולבריאותם, בסחונת ונוחיותם של התושבים.
26. "תכנית" פרושו תכנית או סדור לפתוח אדמה או הקמת איזה בנין או מבנה.
27. "קו הבנין" פרושו הקו שנקבע במפה, או ע"י הועדה המקומית, אשר כל

הערה - הסעיף הנ"ל 55, הכנס בהתאם להחלטת הועדה המרכזית לבנין ערים  
בישיבתה מיום 10 לנובמבר 1932.  
תכנית בנין עיר  
טבלת האזורים (השמושים המותרים)  
אזור דירה א -

1. בית דירה למשפחה אחת על כל מגרש מינימלי (בית נפרד).
  2. מועדונים פרטיים, חברתיים וספורטיביים.
  3. בניני הצבור (א).
  4. מקומות תפלה - מסגדים, בתי כנסת, כנסיות.
  5. מוסדות חנוך - בתי ספר, מוזיאון, בניני תערוכות אמנותיות.
  6. חוות, סדור גנות ומשחלות.
  7. פרקים, מגרשי שעשועים, בניני ספורט.
  8. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים. (ב) (ג).
  9. משלח יד ביתי בקשר עם השמושים הנ"ל בלבד (ד).
  10. השכרת חדרים לדירה עם או בלי אכל. (ג).
  11. שמושי-לואי הרגילים או המשתיכים לגבי השמושים הנ"ל (ד).
  12. גרזים פרטיים עבור שתי מכוניות ולא יותר.
  13. עסקים - ראה תוספת א.
  14. בתי חולים (ו).
- אזור דירה ב -
1. הכל כנזכר לעיל ועוד -
  2. בית דירה למשפחה אחת על כל מגרש מינימלי (בנוי בקיר משתף על גבולו האחד).
  3. בתי מעון המכילים לא יותר משלש דירות לכל מגרש מינימלי.
  4. בתי מלון ופנסיונים.
  5. סנטורים (ו).
  6. מוסדות צדקה או מחסה (ז).
  7. חנויות.
  8. בתי מלאכה.
  9. גרז פרטי לשתי מכוניות ולא יותר.
  10. עסקים - ראה תוספת ב.
- אזור דירות ג -
1. הכל כנזכר לעיל ועוד -
  2. גרזים בשכיל החכרה לאוטומובילים שמשתמשים בהם שלא לצרכי מסחר. כתנאי שיוספו למרחב הפנוי שע"י הבנין עד 25 ממ"ד של שטח פנוי לכל מקום החכרה לאוטומוביל אחד.
  3. גרזים פרטיים עבור שתי מכוניות ועוד מכונית אחת המשמשת לצרכי מסחר ולא יותר.
  4. עסקים - ראה תוספת ג.
  5. בתי דירה רצופים כבלוקים שארכם אינו עולה על 60 מטר.
- אזור המסחר -
1. כל הנזכר לעיל ועוד -
  2. חנויות
  3. בניני משרד ומסחר.
  4. בתי מלאכה.
  5. גרזים צבוריים עבור לא יותר מ-10 מכוניות.
  6. עסקים - ראה תוספת ד.
- אזור תעשייה קלה -
1. כל הנ"ל ועוד -
  2. גרזים צבוריים.
  3. עסקים - ראה תוספת ה.
- אזור תעשייה כבדה -
1. כל הנזכר לעיל מלבד בנינים לצרכי דירה.
  2. עסקים - ראה תוספת ו.
- הערות - א. מלבד אלה אשר שמושם העיקרי הוא שרות שמסדרים אותו כרגיל לשם רוח כגון - אולם רקודים צבורי.  
ב. בתנאי שיגודרו בבנין.  
ג. בתנאי שלא יהא פרסום בולט ביותר.  
ד. שמושים כגון חנויות אשר הועדה המקומית תאשר.  
ה. בהסכמתה המיוחדת של הועדה המקומית.  
ו. מלבד עבור חולי רוח.  
ז. מלבד עבור פושעים.

### 3. דרכים

פרק 3

-----  
דרכים

-----

- א. דרכים חדשות והרחבות.
56. מטרת התכנית הזו לכלול סלילת דרכים והוצאה לפועל של כל עבודות סלילת דרכים על הקרקע המסומן בצבע ורוד על המפה וכן ההוצאה לפועל של עבודות המשתיכות לסלילת דרכים על קרקע סמוך.
57. הועדה המקומית רשאית, לאחר אשור התכנית, להכריז על כל קרקע, המסומן כמיועד לדרכים או הרחבות, שהוא דרך, לאחר מסירת הודעה של לא פחות משלשה חדשים לכל האנשים המעוניינים בקרקע זה ולאחר פרסום בעתון מקומי. קרקע שהכריזו עליו כנ"ל יחשב לדרך שהוקדשה ע"י בעליה

2. בקרת התכנון.
44. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקר את התכנון של כל בנין שרוצים בבנינו בגבולות האזור לבנין ערים בכל הנוגע לצורה, החמרים או שטח הבנין וכן רשאית הועדה המקומית למנות למטרה זו ועדת אדריכלים מיעצת שתהא מרכבת מבא כח המחלקה לעבודות צבוריות, אדריכל אחד או יותר שימונו ע"י נציב המחוז ויעוץ הועדה המרכזית לבנין ערים.
3. גדרות ומבנים.
45. הועדה המקומית תהא רשאית לצוות להקים גדרות לאורך דרך סלולה ולקבוע בפקודה את גבהם ואופן בנינים של הגדרות או הקירות וכן לקבוע את אופן גדולם של גדרות צמחים, עצים או שיחים או הקמת כל דבר מפריע אחר בין קו הבנין וקו הרחוב.
46. על כל בעל אשר יפקדו עליו כנ"ל לסדר את הגדר או להרחיק כל דבר המפריע כנ"ל ולהתקין את הדברים כמצוין בפקודה במשך הזמן הנקוב בפקודה (אולם לא פחות מ-21).
47. הועדה המקומית רשאית לפקד להסיר כל עצם שאין צורתו נאה ולאחז בכל האמצעים הדרושים לשם שמירה על "נוחות" המגרש.
4. שמירת הנסעים
48. אם בזמן מן הזמנים תבוא הועדה המקומית, בה חשב עם שפור כל חלק שהוא משטח התכנית, לידי מסקנה שכל עץ צומח או קבוצת עצים ראויים שמירה, תוכל הועדה לרשם את העץ או את קבוצת העצים ועליה להודיע לבעל ולמחזיק הקרקע אשר עליה גדל העץ או קבוצת העצים כי העץ או קבוצת העצים נרשמו. הרשימה של העצים שתוכן כנ"ל תהא פתוחה לעיון על ידי כל המעוניינים בכל זמן המתקבל על הדעת.
49. שום אדם לא יגדע ולא יקלקל במזיד כל עץ אשר נרשם ע"י הועדה המקומית אלא אם קבל רשות על כך מאת הועדה המקומית או אם זכה בערעורו נגד החלטת הועדה המקומית לסרב מתן רשות כזאת או במקרה שהעץ מסכן חיי בן אדם, בתנאי שאם בקש האיש רשות לגדע או להחריב כל עץ רשום כנ"ל ולא קבל תשובה במשך חדש ימים מתאריך בקשתו, יחשב הדבר כאילו ניתנה לו הרשות המבקשת.
50. שום משפט לא יוגש בקשר עם עברה על ע"פ-משנה זה לפני 14 יום מתאריך ההודעה לעברין.
1. קרקעות שאינם דרושים עוד למטרות אשר למענו הקצו אותן.
51. אם בזמן מן הזמנים ימצא שהקרקע, שהקצו אותה בתכנית זו למטרה מסוימת שהיא, אינו דרוש או שאין לחשב שידרש לאותה המטרה, רשאית ועדת בנין ערים המרכזית, לפי בקשת ועדת בנין ערים המקומית להצהיר בפקודה שקרקע זה אינו מוקצה עוד ולפיכך תנאי ההקצאה לא יחולו עוד על קרקע זה, אולם יחולו על הקרקע יתר תנאי החוקה הזו כאילו משתיך הקרקע לאזור או האזורים שיקבעו בפקודה.
52. לפני מתן פקודה בהתאם לסעיף הנ"ל, יכולה ועדת בנין ערים המרכזית, אם תמצא לנכון, לבקש מהועדה המקומית שתודיע לכל הבעלים הנופגעים, לפי דעת ועדת בנין ערים המרכזית, על בקשתה לתת פקודה כזו.
1. שמוש אחד מהנקבע בתכנית.
53. כל בנין או קרקע הנמצאים באזור לבנין ערים, אשר בתאריך אשר תכנית זו משתמשים בהם או שאושרו לשמוש אחר מהנקוב בעמוד השני של סבלא 1 עבור כל אחד מהאזורים הנזכרים בעמוד הראשון של אותה סבלא, - אין דבר בתכנית זו אשר יוכל למנוע בעד המשכת השמוש הזה בתנאי -
- א. שכל עוד השמוש הנוכחי שאינו בהתאם לתקנות לא החלף בשמוש הנכלל ברשימה המתאימה לאזור שבו נמצא הרכוש - אסורים יהו בו שנויים, חדושים, או תקונים שערכם המסכם מיום קבל התכנית את תקפה, יעלה על 50 אחוז משווי הבנין ביום קבל התכנית את תקפה.
- ב. שאין להחליף את השמוש הנוכחי הבלתי מתאים בשמוש בלתי מתאים אחר.
- ג. שבמקרה של חלופים בהחזקה, תהא המשכת השמוש הבלתי מתאים - אסורה.
- ד. שכל השמושים הנוכחים הבלתי מתאימים יפסיקו אותם לא יאוחר מאשר אחר שלש שנים מתאריך אשרה הסופי של התכנית.
- ח. ששחים שחלות עליהם ההגבלות הזמניות.
54. כל הקרקעות שהגבלו על המפה בצבע אפור ואשר פתחום בחלקם עוד לפני פרסום תכנית בנין העיר י'90, מכריזים עליהם בזה כעל ששחים שחלות עליהם ההגבלות הזמניות.
- הרשות המקומית תהא רשאית לשקל ולהחליט על מתן רשיונות בנין בששחים אלה בתנאי שתשמר על התנאים כדלקמן -
- (1) חוקי העזר לבנין המקובלים ע"י הרשות המקומית.
- (2) אפשר להפחית בששחים אלה ממת הנדרש בתכנית בנין העיר י'90 עבור אזור דירות ג' ואזור המסחרי בכל הנוגע לגדל המגרש, לנסיגה מהגבולות, לצפיפות, לקוי בנין, ולהמרחבים הפנויים מלפנים ומאחור.
- (3) אשר לגובה הבנין והשמוש המותר בששחים אלה התקנות אשר נקבעו עבור אזור הדירות ג' והאזור המסחרי תשארנה בתקפן.
- ט. תנאים מיוחדים להקמת בנינים בני שלש קומות באזורי דירות א ו-ב.
55. בנינים בני שלש קומות נוסף על המרתף ומגדל על הגג יהיו מותרים ב-16 הששחים המסומנים על המפה א.1. וב 1. בתנאי שהמזדות הנדרשות בכללים דלקמן (10) - עד (1/1) ועד בכלל תגדלנה בשליש.
- (1) ב. 5. גדל המגרש.
- (2) ב. 6. האחוזים המותרים לבנין.
- (3) ב. 8. גבה.
- (2/) ד. 12. (א) ו- (ב), המרחבים הפנויים.
- (1/) ד. 14. הגבה ביחס לחצר מאחור.
- (1/1) ד. 17. הנסיגה הצדדית.

- לשמוש והן ביחס לצורה ואופן הבנין, ובתנאי שיסירו אותם בשעה שיורכשו את הקרקע ושום פצויים עבור בנינים אלה לא ישולמו לבעלים הנוכחים או הבאים אחריהם.
28. החזקת כל הכרות הצבוריות הפתוחות חלה על הרשות המקומית.
3. ככרות פתוחות פרטיות.
29. כל הקרקעות הפרטיים המסומנים על המפה בצבע ירוק שמשמשים בהם כעת לצרכי ספורט, משחק, מנוחה, החלמה, תענוג או קשום - מכריזים עליהם בזה שהם ככרות פתוחות פרטיות ואסור להשתמש בהם לכל מטרה אחרת מאשר השמוש הנוכחי בלי הסכמתה המיוחדת של הועדה המקומית.
30. הרשות בידי הועדה המקומית להכריז על אדמה הנמצאת באזן נמוך, שהיא בלתי ראויה לשכון.
4. רחבה פרטית בתכניות חלוקה.
31. כשמגישים לועדה המקומית תכנית חלוקת קרקע לאשור - תהיה רשאית הועדה הנ"ל להקצות חלק מהקרקע הכלולה בתוך תכנית זו לצרכי רחבה או גנה בתנאי ששום חלק שהקצוהו כנ"ל בצרוף הקרקעות שהוקצו לדרכים, לא יעלו ביחד על רבע כל שטח הקרקע הכלול בתכנית שהוגשה לאשור.
32. תכנית בנין רחבה או גנה כזו תהיה מעונה אשור הועדה המקומית.
33. הוצאות בנין והחזקתן של רחבות או גנות כאלו תחולנה על בעלי המגרשים הכלולים בתכנית ותחולקנה ביניהם לפי מדת השטח השייכת לכל אחד מהם בתנאי, שבעלי קרקע הגובלים עם הרחבה ישלמו תשלום כפול.
34. העיריה רשאית לעלות על הקרקעות אשר הוקצו כנ"ל לבנות את הרחבה או את הגנות כנ"ל ולחייב את חשבונו הבעלים של הקרקע המחולקת בהוצאות בנין הרחבה או הגנה בתנאי -
- א. שהסכום שיוטל על כל אחד מהבעלים לא יעלה על הסכום שהיה חל על הסכום שהיה חל על הבעל הזה אילו בנה בעצמו את הרחבה או הגנה.
- ב. בעל הקרקע לא יחייב בתשלום חלקו בהוצאות עד אם בנה על מגרשו הוא או עד אם יבנו 75 אחוז מבעלי המגרשים הנוגעים בדבר על מגרשיהם הם. בנה הוא או בנו האחרים כנ"ל, מתחייב חיכך בתשלום חלקו.
35. רב הבעלים יכול, לאחר גמר בנין הרחבה או גנה, לפנות אל העיריה בבקשה לקבל את הגנה או הרחבה והעיריה תעשה כן ותחזיק את הגנה או הרחבה מכספי הצבור.
5. בתי קברות.
36. א. כל הקרקעות המסומנים בצבע כחול (קובלט) מסמנים את בתי הקברות הקיימים והקרקעות המסומנים באותו צבע מסמנים הצעת ההרחבות. כל הקרקעות שמשמשים בהם לצרכי בית קבות. חובה על בעליהם להחזיקם במצב טוב. קרקעות המסומנים להרחבת בתי קברות תחול עליהם רכישה על ידי הפקעה על חשבון המבצעים בהתאם לפקודת הפקעת הקרקעות כפי שתהא בתקפה מזמן לזמן.
- ב. שום בית קברות חדש או הרחבה של בית קברות לא יתחילו בשמושם עד אשר תכניות סדורם לא יתאשרו ע"י הועדה המקומית.
37. הועדה המקומית יכולה לפנות לועדה המרכזית לבנין ערים לשם הוצאת פקודת סגירת כל בית קברות קים בשטח תכנית בנין העיר מסבת הצפיפות היתרה, או היות המקום בלתי מתאים, בתנאי שתנתן הודעה לפחות ששה חודשים קודם לכן.
6. הרחבות.
38. כל הקרקעות המסומנים בצבע ירוק מכריזים עליהם בזה שהם קרקעות שמורים להרחבתם של מגרשי משחק או אדמות שעשועים או בתי קברות קימים בין אם צבוריים או פרטיים והקמת בנינים לשם השמוש אשר ההרחבה מיועדת לו תהא מותרת על הקרקעות האלה.
7. בנינים.
39. שום בנין לא יוק על ככר צבורית פתוחה או ככר פתוחה פרטית שהוקדשה ע"י הבעלים לשמוש הרבים, מלבד סככות, פביליונים, במות לתזמורת, מסעדות, מחסות שמש וגשם, בתי כבוד ובנינים דומים לאלה.
40. אם בנין באיזה אזור שהוא, אשר גבהו המקסימלי נקבע ע"י מכפלת רחב הרחוב שהוא פונה אליו במספר בלתי מכונה מסוים, פונה לרחוב אשר מעברו השני ממול לאותו בנין נמצאת ככר פתוחה צבורית או ככר פתוחה פרטית או בית קברות, אשר הוקדשו ע"י הבעלים או לא הוקדשו על ידם, - אזי גבהו המקסימלי של אותו בנין יקבע ע"י מכפלת שתי פעמים המספר הבלתי מכונה הנ"ל במרחק אשר באמצע הרחוב עד לקו הגבול של מגרש אותו הבנין, בתנאי, שגובה כזה לא יעלה בשום אופן על הגובה המקסימלי המותר באותו האזור.
- ה. נוחיות.
1. עצים לצדי הדרכים.
41. הכונה היא שכל הרחובות המסומנים בצבע ירוק יהיו עצים נסועים בצדיהם והעצים ינטעו ע"י הרשות המקומית והחזקתן תחול עליה.
42. כל נזק או פגיעה בעצים כנ"ל שנעשתה במזיד תחשב כעברה על תכנית זו.
43. אם בנין, גדר או מגרש ימצאו במצב הפוגע בנוחות הסביבה מפאת צורה בלתי נאה, סיח גרוע, צבע, או היותם בלתי גמורים או כל מצב אחר שהועדה המקומית תמצא אותו לבלתי נאה - תהא הועדה המקומית רשאית לפקד על הבעל לפנות, להרס או להרחיק כל סבה כזאת הגורמת לצורה בלתי נאה ולהוציא לפועל את כל העבודות הדרושות למען הבא את הבנינים למצב המשביע את רצונה של הועדה המקומית, ואם לא ימלא הבעל אחרי הפקודה הנ"ל במשך התקופה הנקובה בפקודה, תהא הועדה המקומית רשאית לבקש את הרשות המקומית לעלות על הנכסים ולהרס, לבנות או לבנות מחדש ככל אשר ידרש למען הבאת את הבנין למצב המשביע את רצון הועדה המקומית ולחייב את הבעל בתשלום כל ההוצאות.

- הנמצאים בדיוק מתחת לחלון הזה, ועד לשפת הגג אשר מעל לכתל שמנגד, או במקרה שאין שפת גג - עד לראש הכתל שמנגד.
- ב. בתנאי שאם ארך חצר כזאת גדול מאשר כפלים מרחבה של החצר והשרש המרבע של שטח החצר שווה לפחות לחצי המרחק הנמדד מעל לנקודה הנמצאת מטר אחד מעל לאזן הממצע של הקרקע או הרצפה הנמצאים בדיוק מתחת לחלון כזה ועד לשפת הגג אשר מעל לכתל שמנגד, או במקרה שאין שפת גג עד לראש הכתל שמנגד - אזי יחשב החלון כפונה ישר לאויר החצוני בגדר מובנה של תקנה מס 3 מפרק 4 מחקי העזר לבנין.
- ג. ובתנאי נוסף שאם חצר כזאת תהא סגורה רק משלשה עברים וכל אחד מהצדדים הארוכים הוא יותר מכפלים אורך הצד הקצר, לא יחשב חלון אשר יפנה לחצר כזאת כחלון הפונה ישר לאויר החצוני בגדר מובנה של תקנה מספר 3 מפרק 4 מחקי העזר לבנין.
4. נסיגה מהגבולות הצדדיים.
17. חוץ מאשר במקרה של קיר משותף, לא יוקם כל בנין באופן כזה שיאשר בין הצד החצוני של קיר חצוני איזה שהוא של בנין כזה ובין גבול מגרש השכן מרחק אשר יהיה פחות מאשר -
- 4 מסר באזור דירות א  
3 מסר באזור דירות ב  
2 מסר באזור דירות ג  
2 מסר באזורי המסחר  
2 מסר באזורי התעשייה הקלה  
3 מסר באזורי התעשייה הכבדה.
- א. גזוזטאות בלתי מכוסות, או מדרגות כניסה עד לגובה של שטח רצפת קומת הקרקע, תהיינה מותרות בשטח הנסיגה הצדדית. בתנאי שלא תתפסנה יותר מאשר חצי רחב הנסיגה.
5. מגרשי פנה
18. למרות האמור בסעיף 8 מפרק זה, במקרה שבנין יוקם על מגרש פנה באזור מסחר או תעשייה באופן שהוא פונה לשני רחובות, ומדות רחבם של שני הרחובות, כשהן נמדדות בגובה און הרחובות מפני הבניינים האלה, ועד לקווי הבניינים מעבר השני של הרחוב, אינן שוות, - אזי גבהו של הבנין הנ"ל לצד הרחוב הצר ביותר יוכל להיות עד לאורך של 14 מסר מנקודת הצטלבות הדרכים הצבוריות של שני הרחובות, כגובה הבנין ברחוב הרחב ביותר.
19. באזורי מסחר ותעשייה, במקרה שבנין יוקם על מגרש פנה באופן שהוא פונה לשני רחובות או יותר - רחב החזית הקוצצת את זווית ההצטלבות לא יהיה פחות משלשה מסר בכיוון מאונך לחוצה הזווית, וכל זווית הצטלבות פחות מ-75 מעלות יש לקצצה באופן כנ"ל.
20. באזורי מסחר או תעשייה, במקרה שבנין יוקם על מגרש פנה באופן שהוא פונה לשני רחובות, או לרחוב וככר פתוחה שהוקדשה לצבור ואשר רחבה אינו פחות מ-12 מטרים, מותר להפחית ממדות שטח המרחב הפנוי מאחור ורחבו הקבועות בסעיפים 12 ו-14 הנ"ל אם תבוא לכך הסכמת הועדה המקומית.
21. במקרה שבנין יוקם על מגרש אשר גבולותיו נמצאים בשני אזורים או יותר, יחולו עליו הכללים הנקבעים עבור האזור המוגבל פחות, מלבד קו הבנין והגובה, אשר צריכים להתאים לכללים הקבועים עבור כל אזור ואזור.
6. בנין חצר
22. שום בנין בחצר לא יוקם באזורי הדירות בתוך המרחב הפנוי באיזה שהוא מגרש, מלבד אשר לצרכי בית ושאינם צרכי דירה. בתנאי שהשטח הכללי של בנין חצר כאלה לא יהיה גדול מ-5% מהשטח של כל המגרש.
23. באזור מסחרי או תעשייתי לא יוקם בשום חצר אחורית כל בנין חצר ששטחו גדול מששה מטרים מרובעים.
24. בנין חצר כנ"ל אפשר להקים מאחורי הבנין הראשי וחלים עליהם החוקים הקבועים ביחס לחצר אחורית או נסיגה צדדית או שיוקמו באופן שאחד הקירות של בנין החצר ימצא על הגבול האחורי או הצדדי, באופן שלא ישאר כל מרחב פנוי בין בנין החצר והגבול או הגבולות הנזכרים.
25. למרות כל האמור בסעיף 24 אפשר להקים גרז בחזית הבנין הראשי בתנאי שהגרז יתאים לחוקים הקבועים ביחס לקו בנין וכן אפשר להקים גרז בצד הבנין הראשי בתנאי שהמרחק בין הנקודות הקרובות ביותר של הבנין הראשי ושל הגרז לא יהא פחות מהנסיגה הצדדית הנדרשת באזור שבו נמצא הבנין.
- ד. מרחבים פנויים
1. קרקע שמור.
26. כל הקרקעות המסומנים במפה בצבע כתום (אורנז) מכריזים עליהם בזה שהם קרקעות שמורים ושום בנין לא יוקם עליהם מלבד -
- א. בניינים צבוריים מאושרים ע"י הועדה המרכזית לבנין ערים.  
ב. בניינים וכולל דירות, הכרוכים בשמוש הקרקע לצרכי חקלאות או גננות.  
ג. בניינים הכרוכים בשמוש הקרקע בתור מקומות לשעשועים.  
ד. לשם הרחבת בתי קברות.
2. ככרות צבוריות פתוחות.
27. כל הקרקעות המסומנים על המפה בצבע ירוק מכריזים עליהם בזה שהם ככרות צבוריות פתוחות. כל הקרקעות האלה יהיו שיכים לעירייה והקרקעות הצבועים ככה על המפה והמסומנים במספרים שאינם שיכים עדין לעירייה - תחול עליהם הפקעה, בהתאם לפקודת הפקעת קרקעות ובהתאם לפקודת בנין ערים 1921-1929 בתנאי -
- א. שזה לא ימנע בעד רכישת הקרקעות מתוך הסכם עם הבעלים.  
ב. שמתוך יהיה להקים בניינים על מגרשים המיועדים לככרות פתוחות שטרם נרכשו, בתנאי, שהבניינים יתאימו לחוקי האזור הכלליים הן ביחס



- בנין אשר הועדה המרכזית הרשתה לבנותו בגובה יותר גדול, לא יעלה בגובהו.
- על 2 קומות באזורי דירות נוסף על קומת מרתף  
על 17 מסר באזורי התעשייה הקלה והכבדה  
על 25 מסר באזור המסחר.
8. שו בנין באזור מסחרי או תעשייתי לא יהיה גבוה מאשר אחד ורבע פעמים  $(1/4)$  וכן קו הבנין אשר מעבר השני של הרחוב.  
9. למרות תכן הסעיפים הקודמים אפשר לבנות מגדל או מבנה אחד על גג איזה בנין למעלה מן הגובה הקבוע בסעיפים הנ"ל, בתנאי -  
א. שהרחב הכללי של חזית כל המגדלים והמבנים האלה הפונות לרחוב לא יעלה על רבע  $(1/4)$  רחב החזית הפונה לרחוב של אותו הבנין אשר עליו הוקמו המגדלים והמבנים האלה.  
ב. גובה כל מגדל או מבנה כזה מעל לקרקע לא יעלה על חמשת רבעים  $(5/4)$  של הגובה המקסימלי המותר לבנין אשר עליו הקימו את המגדל או המבנה.
10. קו בנין המרחק המינימלי בין קווי הבנין משני עברי הרחוב, לפחות ברחוב גובל אחד יהיה  
באזור דירות א - 20 מטרים  
" ב - 16 " "  
" ג - 12 " "
11. ובאזורי המסחר והתעשייה - רחב הדרך המאושרת.  
במקום שיש בנינים או מעבר אחד של הרחוב, יהא המרחק מקו הבנין עד לציר הדרך לא פחות -  
מ-10 מסר באזור דירות א  
מ-8 " " " ב  
מ-6 " " " ג  
וחצי רחב הדרך המאושרת באזורי המסחר והתעשייה.
12. המרחבים הפנויים החצר כחזית הבנין או מאחוריו.  
מאחורי כל בנין או מלפניו יסדר מרחב פנוי והמרחב הפנוי הזה צריך להתאים לכללים הבאים -  
א. השטח הכללי של המרחב הזה לא יהא פחות מאשר -  
200 מסר באזור דירות א  
150 " " " ב  
75 " " " ג  
25 מסחרי  
25 תעשייה קלה וכבדה.  
ב. מלבד מאשר במגרשי פנה או מגרשי אי לא יהא רוחב מאחורי הבנין בשום מקום פחות מאשר -  
8 מסר באזור דירות א  
6 " " " ב  
4 " " " ג  
4 באזורי מסחר  
3.25 באזור תעשייה קלה  
6 כבדה.  
ג. המרחב הפתוח הזה יעבר לכל רחב המגרש חוץ מאשר במגרשי פנה.  
ד. השטח הזה יהיה שיוך או ורק לבנינים אלה.
13. למרות כל הכללים הנ"ל ביחס לסדור מרחבים פנויים מאחורי בנינים. בכל מקום שהמגרש מאחורי הבנין גובל עם רחוב או ככר פתוחה צבורית, או במקום שיש להקים בנין על מגרש אשר צורתו אינה רגילה, אפשר להפחית מהרחב הדרוש במרחב הפתוח אשר מאחורי הבנינים לפי הסעיפים הנ"ל, אם יבוא לכך אשור הועדה המקומית לבנין ערים.
14. גובה הבנין ביחס לחצר אשר מאחורי הבנין.  
א. הגובה של איזה חלק שהוא מכל בנין שהוא, מלבד בניני תעשייה ומסחר, מעל לגובה הממוצע של הקרקע אשר מאחורי הבנין כזה, לא יהא יותר מאשר כפלים המרחק שבין חלק זה של הבנין ובין הגבול האחורי של המגרש שעליו הוקם הבנין. וכן לא יהא הגובה יותר מאשר פעמים וחצי המרחק המתואר לעיל בשביל בניני תעשייה, ושלוש פעמים המרחק הזה בשביל בנינים לאספות צבוריות.  
ב. בתנאי שאפשר יהיה להקים מגדל או מבנה אחד על גג הבנין יותר מהגובה הנקבע בסעיף זה, אם יתאימו להוראות סעיף 3 ב. כנ"ל.
3. חצרות פנימיות  
15. במקום שחצר פנימית, בקשר עם איזה בנין, נבנתה או הכשרה לשמוש בתוך ארובת אורז לשם הספקת אויר לחדרים שאינם חדרי זירה, יש להתאימה לכללים הבאים -  
א. השטח הכללי של החצר לא יהא פחות מ-9 ממ"ר.  
ב. חצר כזו, בהיותה יותר גבוה מ-4 מטרים, מן הצורך שיהא לה מעבר מיוחד להספקת אויר, או אמצעי אחר, אשר יבטיח חלופי אויר מספיקים לשביעת רצונה של רשות הבריאות.
16. א. חלון בחדר זירה, הפונה לחצר סגורה משלשה עברים או יותר, לא יחשב כאילו הוא פונה ישר לאויר החצוני בגדר מובנה של תקנה מספר 3 מפרק 4 של חקי העזר לבנין שנחפרטמו בעתון הרשמי מספר 150 מיום 1.9.25 אלא אם כן, רוחב חצר כזאת, כשהוא נמדד מפני החלון הזה עד לכותל אשר מנגד, אינו פחות מחצי גובה אותו כול כשהוא נמדד מעל לנקודה הנמצאת בגובה של מסר אחד מעל לאזן הממוצע של הקרקע או הרצפה

בנין או מבנה, או עבודה שהם מלבד בליטות מאושרות, וכל גדר או קיר גבול לא יבלטו מעבר לו לצד הדרך אשר עבודה נקבע קו הבנין.

28. "נסיגה" פרושו המרחק הקבוע בתכנית שכל בנין, מבנה או עבודה מלבד קירות גבול גדרות, או בליטות מאושרות, צריכים לסגת מגבולות הדרך הצבורית או הדרכים הצבוריות, ומוגבולות הבעלים השכנים.

29. "שטח המגרש" או "שטח מגרש הבנין" פרושו שטח האדמה אשר בתוך גבולות המגרש וכולל את האדמה שמתחת ומסביב לבנין קים או העתיד להבנות.

30. "אחוזים" פרושו חלק משטח מגרש שאפשר לכסותו בבנינים מכוסי גג הנקבע ע"י מספר חלקים מתוך מאה חלקים מהשטח הכללי של מגרש הבנין.

31. "גובה", ביחס לאיזה בנין שהוא, פרושו מדת גבה קצה המעקה או במקום שאין מעקה, גובה ראש הכתל החצוני. מדה זו תחשב משטח המדרכה הנמצאת סמוך למרכז חזית הבנין, במקרה אם הבנין סמוך לדרך צבורית, או תחשב מהאזן הממוצע של הקרקע לפני החפירה, במקרה שהבנין נסוג אחור מהדרך הצבורית.

32. "בנין דירה" פרושו איזה בנין שהוא, שאינו בית דירה או בנין מעון, שנקבע לשמוש לדירה לבני אדם, וכולל את בניני החצר המאושרים ע"י הרשות המקומית.

33. "חנות" פרושו בנין שנקבע למסרת מסחר בקמעונות.

34. "בניני מסחר" פרושו בנין שנקבע למסרת משרד או מסרות מסחריות אחרות, שאינו חנות או בנין תעשייה.

המונחים הבאים יהא פרושם כפרוש אשר נקבע עבור כל אחד מהם בחקי העזר לבנין עבור יפו ותל-אביב.

35. בנין חדש

36. בית דירה

37. בנין מעון

38. בנין צבורי

39. בנין לאספות צבוריות

40. בנין תעשייתי

41. הקומה העליונה ביותר

42. קומת הקרקע

43. קומת המרתף

44. און הקרקע

45. הנפח

46. דרך צוברית

47. הכביש

48. המדרכה

49. המפקח

## 2. אזורים

### פרק 2

#### אזורים - כללים

#### א. אופי או שמוש.

1. השמוש העיקרי אשר למענו הוקצה כל אחד מהאזורים הצבועים על המפה והנמנים בעמוד הראשון של טבלא א, יהיה כמסומן בעמוד השני של אותה טבלא ושום בנין לא יוקם בשום אזור לכל שמוש אחר.
2. ועדת בנין ערים, בנתנה את הסכמתה להקמת איזה בנין, יכולה להציג תנאים נוספים, כאשר תמצא לנכון, לתועלת התכנית הזאת.
3. בכל אזור אשר הקמת בנין למסרה ידועה אסורה בו, השמוש בבנין למסרה זו יחשב לעברה על התכנית.
- ב. צפיות הבנין.
4. כל בנין חדש לא יבנה אלא אם כן הוא מתאים לכללים הבאים ביחס לשטח המגרש, האחוזים המותרים לבנין, גובה הבנין והמרחב הפנוי מסביבו, ושום הוספה לא תוסף לבנין קים אלא אן כן הבנין הקים, לאחר הוסף ההוספה, יתאים לחוקים הנ"ל.
5. שטח מגרש הבנין. שום בנין לא יוקם באף אחד מאזורי הדירות א ב ג על מגרש שהוא קטן מ-700 מ"מ באזור דירות א מ-500 מ"מ ב מ-300 מ"מ ג

#### בתנאי -

- א. שהמינימום הנ"ל לא יחול על תכניות חלוקה שאושרו על ידי הועדה המקומית לפני אשר התכנית הזאת.
- ב. שהמינימום הנ"ל לא יחול על שטחים שחלות עליהם ההגבלות הזמניות. האחוזים לבנין.
6. חלק הקרקע בתוך מגרש הבנין, אשר מותר להקים עליו בנין מכוסה גג, לא יעלה על האחוזים כדלקמן -
  - א. באזור דירות א 30%, באזור דירות ב - 33%, באזור דירות ג - 35%, בתנאי שבמגרשי פנות ומגרשי איים יגדל שטח הבנין עד כדי - 33% באזור דירות א, 36% באזור דירות ב,  $1/2$  38% באזור דירות ג.
  - ב. באזורי מסחר ותעשייה 50% מהשטח הכללי של המגרש יחד עם חצי שטח הרחוב הגובל או הרחובות הגובלים בתנאי שבמגרשי איים יוכל שטח הבנין לגדל עד כדי 60%.
- גובה.
7. שום בנין מלבד בנין שנבנה או הכשר לשם שמוש בתוך בית תפילה, או

- ב. השמוש
85. השמוש בבנין ארעי לאיזה מסרה שהיא יהיה מותר רק באותם האזורים שבהם מותר שמוש כזה בבנין של קבע.
86. שום בנין ארעי לא ישמש לשם החסנתם או מכירתם של צרכי מזון או לשם נצולה של איזו שהיא מלאכה מהמלאכות הכלולות בושימות פקודת המלאכות והתעשיות, 1927, בתנאי שהועדה המקומית תהא רשאית להרשות בנינים ארעיים לתקופה שתקבע על ידה לצרכי ירידים, תערוכות, ספורט ושעשועים.
87. שום בנין ארעי לא ישמש לדירה או לצרכי בית, מלבד במקרים של צורך מיוחד ובאשורה של ועדת בנין ערים המקומית.
- ג. בנין
88. המסדים והיסודות של כל הבנינים הארעיים יהיו בנויים אבן או בסוון למצער עד לגובה של 25 ס"מ מעל לפני הרצפה מלבד -
- א. בבנין המשמש למעון או לצרכי בית, בבנין כזה יהיה הגובה המינימלי מעל לפני הר חמשים ס"מ.
- ב. בסככות לצרכי בנין ובגרוזים פרטיים אשר בהם אין צורך בשום מסד או יסוד.
89. כל הרצפות תהיינה עשויות מרצפות או מצופות מלט, מלבד רצפות של גרוזים פרטיים ושל סככות לצרכי בנין.
90. בנינים ארעיים יהיו בנויים מחמרים שיאשרו ע"י המפקח.
91. בנינים ארעיים יהיו מתקנים בכל הסדורים הסניטריים שידרשו ע"י הרופא הממשלתי הראשי או הרופא הממשלתי של הנפה.
- ד. המרחבים מסביב לבנינים.
92. א. שום בנין ארעי לא יוקם במרחק פחות מ-25 מטרים מדרך ראשית, בתנאי שאם הבנין הארעי מהווה חלק מהבנין הקים, לא יוכלו להקימו במרחק פחות מ-10 מטרים מן הדרך הראשית. שום בנין ארעי לא יוקם במרחק פחות מחמשה מטרים מכל בנין אחר, או פחות מחמשה מטרים מאיזו דרך שהיא.
- ב. הוראה זו לא תחול על בנין גרוז פרטי מוקף כתלים שהוקם עבור שתי מכוניות ולא יותר, בתנאי שחמרי בנין ארעיים לא יראו מצד הרחוב.
93. שום בנין ארעי לא יוקם בשום אזור על שטח מגרש קסן מהשטח המינימלי שנקבע לאותו האזור. במקום שאין כל הגבלות אזור, לא יכסה הבנין יותר משלשים אחוז משטח המגרש.
94. שטח הבנין הארעי, יחד עם השטח של המבנים האחרים שהוקמו על המגרש, לא יעלו על האחוז המקסימלי המותר לאותו האזור.
95. שום בנין ארעי לא יהיה גבוה מקומה אחת.
96. הוראות התקנות אשר בסעיפים 92, 93, 94 לא תחולנה על סככות לצרכי בנין.
- ה. רישיונות.
97. רשיון להקים בנין ארעי ינתן ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת בקשת בעל המגרש והשוכר שפרשו מהי המסרה ומה השמוש של הבנין ולאיזה תקופה יוקם. שום רשיון לבנין ארעי לא ינתן לתקופה ארוכה משנה אחת.
98. שום בנין ארעי לא ישתמשו בו למסרה אחרת מאשר המסרה המפורשת ברשיון הבנין.
99. כחם התקופה הנקובה ברשיון, יוסר הבנין ע"י הבעלים כפי שתורה הועדה המקומית, אבל תהיה לה סמכות, לועדה המקומית, לחדש את הרשיון לתקופה שאינה ארוכה משלוש שנים.
100. אם לא יסיר בעל הבנין את בנינו הארעי, לכשתבוא הוראה על כך מטעם הועדה המקומית, תוכן הועדה המקומית לבקש את הרשות האחראית להסיר את הבנין ולגבות את ההוצאות מהבעלים. ואם הבעלים אינם, מותר לגבות את ההוצאות ע"י מכירת חמרי ההריסה.
101. התקנות להקמת בנינים ארעיים שהותקנו ע"י הועדה המרכזית לבנין ערים ונתפרסמו בעתון הרשמי מספר 265 מיום 1.4.30 לא יחולו על השטח הכלול בתכנית זו מהתאריך שבו קבלה תכנית זו את תקפה.
102. כל בעלי בנינים ארעיים אשר הוקמו לפני התאריך אשר בו קבלה תכנית זו את תקפה בלי רשיון או באופן המתנגד לתקנות לבנין בנינים ארעיים, חייבים לבקש רשיון בהתאם לתקנות תכנית זו במשך 18 חדש מיום אשר התכנית הזאת.
103. הועדה המקומית תהא רשאית לסרב לתת רשיון לבנינים כאלה אשר לא יתאימו לתקנות הללו.
104. הועדה המקומית רשאית לדרש מבעלי כל בנין ארעי אשר לא קבל רשיון עבורו במשך 18 חדש כנ"ל שיסיר את הבנין הזה.
105. לשם השואת הגבולות של כל רחוב שהוא רשאית הועדה המקומית לרכש איזה קרקע שהוא ולמסרה זו היא רשאית למכור או להחכיר את הקרקע, כלו או מקצתו.
- שנויים קלים.
106. א. הועדה המקומית תהיה רשאית מזמן לזמן לצוות בפקודה להכניס שנויים קלים בקרקע של כל דרך מוצעת בתכנית ובתוצאה מזה להכניס שנויים בקו הבנין או בגבולות של כל אזור או כל שטח אשר הוקצה למסרה מסוימת. בתנאי שעליהם להודיע על רצונם לעשות כן חדש אחד קודם ע"י פרסום בעתון הרשמי ועתון יומי, ועליהם לשלוח הודעה כזו לכל בעל אשר לפי דעת הועדה נפגע ע"י פקודה זו.
- ב. העתקה מפקודה שנתנה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף זה תשלח לועדה המרכזית לבנין ערים.
- ג. על הועדה המקומית לקבל את אשר הועדה לכל השנויים של התכנית.
- ד. אם נמצא שצורת המגרש או גדלו אינם מתאימים לצרכי בנין, רשאית יו"ר הועדה המקומית, לפי שקול דעתו, לתת פקודה להתקין את הגבולות של מגרש כזה ע"י חלופי קרקעות שערכם שווה או ע"י תכנית פרצלציה

68. בעלי קרקע רשאים לסלול דרכים לפני היות הרשות המקומית נכונה להכריז עליהם כעל דרכים צבוריות בתנאי -  
 א. שלועדה המקומית תהא הרשות המלאה לבקר את כוון הדרך ולקבוע את רחבה ואופן סלילתה.  
 ב. עם גמר סלילת הדרך הזאת ועפ"י בקשה בכתב, תשתמש הועדה המקומית בכחה להכריז עליה בתוך דרך שהחזקתה על הצבור, בתנאי שהדרך נסללת בהתאם לספציפיקציות, כפי שנקבעו ע"י הועדה המקומית.  
 69. הוצאות הבנין הואשונות של המדרכות בהתאם לספציפיקציות הקבועות, עד לרוחב של 2 וחצי מטר וכולל את אבן השפה, תחולנה על הבעלים בין אם הדרך היא דרך סכרות או פרסית, אולם הוצאות ההחזקה אחר כך תחלנה על הרשות המקומית.  
 70. הרחבת דרכים (כולל מדרכות) תהא נתונה בכל המובנים לאותה הפרוצדורה והתקנות הקימות לגבי דרכים חדשות.  
 71. הועדה המקומית תוכל להרשות לסלול באופן זמני דרך ברוחב קטן מהמסמן על המפה, או כביש או מדוכה צרים מהמסומן במפה, או בהתאם לספציפיקציות פחותות מהספציפיקציות הקבועות בתנאי כי -  
 א. דרך כזאת תהא מספיקה, לפי דעת הועדה, לצרכי התנועה ולשם גישה לבנינים.  
 ב. שכל ההוצאות תחולנה על הבעלים.  
 ג. שהסכומים שאפשר לגבותם מהבעלים לפי סעיף זה תחלנה עליהם התקנות שבסעיף 67 מפרק זה.

#### 4. אזורים הטעונים בניה מחדש

פרק 4

#### אזורים הטעונים בניה מחדש - תקנות

72. כל הקרקעות המגבלים והמשרטטים בצבע אדום על המפה מספר 1 מצהירים עליהם בזה שהם אזורים טעונים בניה מחדש וחלות עליהם כל התקנות הבאות -  
 73. השמושים המותרים באזורים הטעונים בניה מחדש הם השמושים המפורטים בלוח האזורים מס 1 אזור דירות ג. אולם החלקים המשמשים כיום למסרות מסחריות מותר יהיה להמשך להשתמש בהם למסרות אלו.  
 74. כל שמוש קיים שאינו לצרכי דירות או מסחר כנזכר בסעיף 73 בתקנות אלו, יש להפסיקו עם הבניה מחדש או עם החלפת המחזיק.  
 75. שום בנין חדש לא יורשה באזורים הטעונים בניה מחדש חוץ מאשר על מגרש פנוי אשר שטחו אינו קטן מ-300 מ"ר.  
 76. אחוז המגרש, אשר מותר להקים עליו בנין חדש לא יעלה על 40% לצרכי דירה ועל 60% לצרכי מסחר. המרחבים הפנויים אשר סביב לבנין וגובה הבנין יקבעו לפי החוקים שנקבעו בתכנית זו עבור אזור דירות ג.  
 77. הנפח הכללי של כל ההוספות והבנין הנספחים לא יעלה על 15% מנפח הבנין.  
 78. כל השנויים וההוספות ביחד עם הבנינים הקיימים, יחלו עליהם כל התקנות הקבועות עבור אזור דירות ג לשם קביעת אחוז שטח המגרש שאפשר לכסותו בבנינים, המרחבים הפנויים מסביב לבנין וגובה הבנין.  
 79. ערך כל השנויים והתקונים שהוצאו לפועל במשך שנה אחת באיזה בנין שהוא באזור הטעון בניה מחדש לא יעלה על החלק מהערך השנתי הנקי שנקבע בפרק 5 בפקודת מס הרכוש העירוני, 1928, אשר יש לנכותו לשם כסוי הוצאות התקונים לצרכי חשוב המס הנ"ל או הסכום שיש לנכותו לשם כסוי הוצאות התקונים לצרכי חשוב המס הנ"ל.  
 80. אינסטלציה סניטרית לא תכלל בחשבון הסכום שמוותר להוציאו לצרכי שנויים ותקונים.  
 81. בעלי קרקע, באיזה חלק שהוא באזור בניה מחדש, יכולים להגיש לוועדה המקומית תכניות בניה מחדש ותכניות חלוקה באופן שיקבע ע"י הועדה המקומית, בתנאי שקרקעות אלה יהיו סמוכים אחד לשני ושטחה הכללי לא יהיה פחות מ-5 דונמים או שהם יהיו כוללים שטח הנמנה ברשימה הרצופה גם אם הוא פחות מ-5 דונם.  
 82. לאחר אשר תכנית בניה מחדש או תכנית רפרצלציה, תוכל הועדה המקומית לתת תוקף לתקנות ביחס למרחבים הפנויים מסביב לבנינים, גבה הבנינים, אחוז שטח המגרש שמוותר לבנות עליו ושמוש הבנינים, ככל אשר ימצאו לנכון.  
 83. הועדה המרכזית לבנין ערים תהא רשאית, לפי המלצת הועדה המקומית, למנות ועדה מיעצת, בקשר עם איזה חלק שהוא מאזור הטעון בניה מחדש כפי שיקבע בפקודה. ועדה מיעצת כזאת תהיה מורכבת כדלקמן מחציית מספר חבריה יהיו מבין הבעלים, הרבע מבין השוכרים, והרבע מבאי כח הועדה המקומית.

#### 5. תקנות להקמת בנינים ארעיים באזור בנין ערים ימו

פרק 5

#### תקנות להקמת בנינים ארעיים באזור בנין ערים ימו

- א. הגדרת  
 84. בנין ארעי הוא בנין המוקם לתקופה מגבלת.

לצבור, וסלילתה והחזקתה חלים על הבעלים בהתאם לסעיפים 66 ו-67 דלהלן.

58. הועדה המקומית רשאית לאחר מסירת הודעה של שלשה חדשים למעוניינים, לעלות על הקרקע ולהחזיק בכל הקרקע המסומן במפה כמיועד לדרך או הרחבה, וכן לעלות על הקרקע הסמוך לו לשם הוצאתו לפועל של כל עבודות דרכים המשתיכות לסלילה או החזקה.
59. אם בעקב תכנית זו נהפך איזה קרקע שהוא לדרך פרטית מוקדשת ע"י הבעלים לצבור, אשר בנינה והחזקתה חלים על הועדה המקומית, - אזי תהא הועדה המקומית רשאית להכריז על קרקע סמוך, השיך לעירייה או מועצה מקומית באזור בנין העיר והדרוש לשם הוצאתו לפועל של עבודות משתיכות, כעל קרקע המהווה חלק מדרך פרטית זו.
60. כמדה זזה נחוק לשם סלילת הדרך והוצאה לפועל של עבודות דרכים תהא הועדה המקומית רשאית להרוס או לשנות כל בנין, או עבודה אחרת, על הקרקע המיועד לדרך או הרחבה לאחר מסירת הודעה של שלשה חדשים לאנשים המעוניינים, ובמקרה של מאון רשאית הועדה לעלות על הקרקע ולהוציא לפועל את ההריסה ואת השנויים שידרשו.
61. קרקע המיועד להרחבה יחא דינו בכל מקרה כדיון הקרקע המיועד לדרך חדשה.
62. שום בנין לא יוקם ושום עבודה לא תעשה על הקרקע המסומן על המפה בצבע ורוד, אם למען קיום התכנית הזו יחא צורך להרוס, להסיר או לשנות בנין כזה או עבודה כזו, מלבד אשר ברשיון הועדה המקומית ובהתאם לתנאים הכלולים ברשיון זה בדבר ההפרדה, ההסרה, והשנוי ובהתאם לכל תנאי אחר אשר תמצאהו הועדה המקומית לנחוק.
63. כאשר מגישים תכנית חלוקת קרקע לאשור הועדה המקומית, רשאית הועדה המקומית להכריז, על כל אחת מהדרכים שבחלוקה זו, שתהא נחשבת כמסומנת על המפה, בתור קרקע המיועד לדרך הנבנית ע"י הבעלים ומוקדשת לצבור.
64. א. כל אחת מהדרכים הצבוריות המסומנות על המפה והנמנות ברשימה של תכנית זו, מצהירים עליה בזה שהיא מומית או נפסקת וכל זכויות הרבים בה נפסקות ממועד הסלל הדרכים המוצעות במקומן בהתאם להרשימה ולשביעת רצון הועדה המקומית, בתנאי שהזכות על הקרקע (של הדרך המומית או המופסקת) נמסרת לידי עיריית יפו.
- ב. הסיתה או הפסקתה של דרך, בהתאם לסעיף זה, לא תפגע בזכויות הועדה המקומית או כל בעל קונצסיה, או אנשים אחרים בקשום עם צנורות ביוב, צנורות מים, חוסי ברזל או עבודות אחרות על פני הדרכים או מתחתם, והועדה המקומית ובעלי קונצסיות כאלה, או אנשים אחרים, תהיה להם אותה זכות בקרת, החזקה ותקון עבודות כאלה וכן כניסה על הקרקע לשם מטרה זו כאלו לא הפסיקו ולא הסו את הדרך.
- בתנאי שהועדה המקומית תהא רשאית, אם תמצא לנחוק להסות או להעביר עבודות כאלו ולהוציא לפועל את כל העבודות הנחוצות או משתיכות להסיה או העברה כזו וכן תהא רשאית לבוא לידי הסכמים שהם לשם מטרה זו, אולם שום הסיה או העברה כזאת לא תצא לפועל לפני מסירת הודעה של שלשה חדשים לבעלי הקונצסיה המעוניינים.
- ב. סלילת דרכים
65. הועדה המקומית תסדר ספציפיקציות קבועות בשביל רחב דרכים וסלילתן.
66. בדרכים שהוכרוזו ע"י הועדה המקומית בשביל כלל התושבים, הוצאות סלילת הכביש אשר בדרך כזאת והחזקתו כן הוצאות העבודות המשתיכות תחלנה על הצבור כלו, והועדה המקומית לא תהא רשאית להסיל כל חלק שהוא מההוצאות על הבעלים הגובלים. חלוקת הוצאות המדרכות תסדר בהתאם לסעיף 69.
67. דרכים אחרות שהוכרוזו ע"י הועדה המקומית תסללנה על חשבון הצבור, אבל הועדה המקומית תהא רשאית להסיל על הבעלים הגובלים את הוצאות סלילת הדרך או חלק מהם בתנאי -
- א. שההוצאות תחלנה על הבעלים הגובלים באופן שחצי ההוצאות תחלקנה באופן יחסי לארך חזית מגרשיהם והחצי השני באופן יחס לשטח המגרשים, בתנאי שאין לקחת בחשבון, לשם חשוב השטח, כל קרקע הנמצא במרחק רב מ-50 מטר מהדרך הצבורית.
- ב. שום בעל לא יחא צריך לשלם את חלקו בהוצאות כל עוד חלק הדרך הגובל עם מגרשו לא נשלם.
- ג. שום בעל לא יחא צריך לשלם את חלקו בהוצאותיהן של עבודות מאשרות ע"י הועדה המקומית ודרושות לשם בנין גשרים או מעברים מעל או מתחת לרכבת או ואדי, או בכל הוצאה שהיא העולה על הוצאות סלילת כביש ברוחב כללי של 7 וחצי מטרים בהתאם לספציפיקציות הקבועות.
- ד. כאשר ירחיבו דרך, תחלנה הוצאות הרחבה כזאת על הבעלים הגובלים ותחלקנה ביניהם באופן יחסי כנקבע בסעיף (א) של סימן זה, בתנאי שכל הסכומים אשר ישולמו ע"י בעל אחד על חשבון הסלילה הראשונה וההרחבה הבאה אחריה, לא יעלו על הסכום שהיה אותו בעל צריך לשלם אילו נסללה הדרך הזו בכת אחת ברוחב המקסימלי.
- ה. עם השלמת סלילת הדרך ע"י הועדה המקומית רשאים רוב עלי המגרשים והבתים הסמוכים לבקש את הועדה המקומית לקבל את הדרך ולאחר קבלת בקשה כזו בכתב תכריז הועדה המקומית על הדרך הזו כדרך הרבים אשר החזקתה על הצבור.
- ו. הועדה המקומית תחבע את הבעלים למשפט במקרה של מאון לשלם, אולם היא תהא רשאית לדחות לאיזה זמן את נבית הסכומים אשר הבעלים חייבים לפי פרק זה.
- ז. הסכום אשר יוטל על בעלים ע"י הועדה המקומית בקשום עם הוצאות סלילת הכביש והוצאה לפועל של עבודות דרך אחרות יכול להשתנות ע"י הסכם בין הועדה המקומית והאיש אשר חיבזהו לשלם ולשם מתן תוקף להסכם כזה תהא הועדה המקומית רשאית, אם למצא לנכון, לשלם בעצמה את הסכום אשר הוטל כנ"ל, כלו או מקצתו.

עבור הקרקע שהעבירוהו מבעליו, ובעל המגרש המתקן ישלם את סכום הפצויים כפי שנערך ע"י יו"ר הועדה המקומית לפני שהעברה הוצאה לפועל בתנאי שאין להעביר קרקע כנ"ל אלא אם כן יתאים המגרש המתקן לצרכי בנין לפי תקנות התכנית הזאת.

גבית ההוצאות.

107. א. כל ההוצאות שהוצאו ע"י הועדה המקומית בתקף תכנית זו ואשר בתקף התכנית, או בתקף כל הסכם שהוא עם הועדה המקומית הן חלות על איזה אדם שהוא, אפשר לגבותן כחוב אזרחי ולפי בקשת הועדה, תזקפנה ההוצאות עד לפרעון לחובת הרכוש אשר בקשו אתו הוצאו ההוצאות האלה.

ב. במקרה שהרכוש יעלה בערכו, בעקב סדור התכנית הזו, יזקפו לפי בקשת הועדה המקומית, את הסכום המגיע לה, בקשר עם העלאה זו, לסובת הרכוש שעלה בערכו.

בקשת שנויים

108. כל אדם החושב שמסכות מיוחדות, שלא ראו אותן מראש בסדור התכנית, מצדיקות הפחתת ההגבלות אשר הוטלו על שמוש בקרקע, גבה הבנין, גדל שטח המגרש, אחוז השטח המותר לבנין והמרחב הפנוי מסביב לבנין, יכול לפנות לוועדה המקומית בבקשת הפחתת הגבלה איזו שהיא והועדה המרכזית, לפי בקשת הועדה המקומית, יכולה בקבלה בחשבון את השפעת השנוי על רכוש גובל, להרשות את הפחתת ההגבלה הזאת.

מלוי התנאי המיוחד.

109. א. בכל מקרה שרשיון להקמתם, התויתם או בנינם של דרך או מבנה או רשיון לכל ענין אחר מכיל תנאים מיוחדים אשר הטילה אותן הועדה המקומית בתקף איזה סעיף מתכנית זו, תנאים מיוחדים אלה יהיה תקפם כאלו נכללו בתכנית, בתנאי שהועדה המקומית רשאית בכל זמן לבטל או לשנות כל תנאי מיוחד כזה.

ב. הועדה המקומית תסדר את רשימת כל התנאים המיוחדים אשר יוסלו בתקף איזה סעיף מתכנית זו באופן שכל אדם מעוניין יוכל בכל זמן הגיוני לבחון את הרשימה.

מסירת מודעות.

110. כל מודעה או מסמך אחר שבהתאם לתכנית זו צריך או מותר למסרו למי

- שהוא צריכים להיות בכתב ויש למסרו כדלקמן -
- א. ע"י מסירתם ביד לאדם הסמון הודעה כזו, או לבא-כחו, במקרה שהאדם נמצא בחו"ל או אין למצאו כלל.
  - ב. ע"י השארתם במקום הרגיל או הידוע לאחרונה של מגורו או עסקיו של האדם הנ"ל.
  - ג. בדאר בתור מכתב באחריות לפי כתבתו הרגילה, או הידועה לאחרונה של אדם כזה.
  - ד. במקרה של הודעה לרשות מקומית או חברה מאושרת או מוסד ע"י מסירתה למזכיר או לפקיד הרשות או החברה או ע"י השארה במשרד הרשות המקומית או המוסד ובמקרה של חברה מאושרת, ע"י השארה במשרדה הרשום של החברה בידי איזה אדם העובד שם, או ע"י הדאר במכתב אחריות עפ"י כתבת פקיד או מזכיר משרד זה.
  - ה. ע"י מסירת מודעה למוכתרו של האזור בתנאי שאם בעל הקרקע או הרכוש אינו ידוע ואחר חקירה הגיונית לא תוכל הועדה המקומית לברר מיהו, אפשר למסור את ההודעה לפי הכתבת "לבעל" לידי איזה מחזיק בקרקע ואם אין מחזיק ע"י הדבקה ההודעה על לוח במקום בוטל בקרקע.
  - ו. אם שנים או יותר מחזיקים ברכוש או חלקת אדמה איזו שהיא, אזי מותר למסור את ההודעה הפקודה או המסמך לאחד הבעלים או המחזיקים ויחשב כאילו נמסרו לכלם.

המפה.

111. הועדה המקומית תרשה לכל אדם לבחון, בכל זמן הגיוני, את העתק המפה הנמצאת במשרד העיריה.

הסכמת הועדה המקומית צריכה להיות בכתב.

112. בכל מקרה שדרושה הסכמתה של הועדה המקומית בתקף תכנית זו, הסכמה זו צריכה להיות בכתב וחתומה ע"י אדם המיופה כחך לפעול בשמה, או בחותמת הועדה המקומית.

ה ת ק נ ו ן ה נ ל ה ו ק ל ד מ ה ג י ר ס ה ה ע ב ר י ת