

73

5- 5191

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר הרצליה

תכנית מחאר למרחב תכנון עיר הרצליה

תכנית בנין ערים מס. 253 - א

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מס. 253/א
תאריך: 11.2.98
שם: מרחב תכנון
מחוז: תל-אביב-יפו
מספר: 94
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מס. 253/א
תאריך: 11.2.98
שם: מרחב תכנון
מחוז: תל-אביב-יפו
מספר: 94
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים

מחוז תל-אביב - נפת תל-אביב-יפו
מרחב תכנון עיר הרצליה

תוכן העניינים

דף מס'

חלק א' - הוראות כלליות

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | סעיף 1 - שם וחלוח |
| 1 | " 2 - תשריט התכנית |
| 1 | " 3 - יחס להכניות אחרות |
| 1 | " 4 - יחס לחוקי עזר |

חלק ב' - פירוש מונחים

- | | |
|-------|------------------|
| 2 - 5 | סעיף 5 - פירושים |
|-------|------------------|

חלק ג' - ציונים בתשריט

- | | |
|-------|------------------------------|
| 6 - 7 | סעיף 6 - פירוש ציונים בתשריט |
|-------|------------------------------|

חלק ד' - דרכים

- | | |
|---|--|
| 8 | סעיף 7 - פירוש |
| 8 | סעיף 8 - מקומות דרכים ורוחביותן |
| 8 | סעיף 9 - אסור בניה ועבודה בדרכים |
| 8 | סעיף 10 - סלילת דרכים |
| 8 | סעיף 11 - כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים |
| 8 | סעיף 12 - רחיצה לשנויים |
| 8 | סעיף 13 - הסתייגות וחסימתן של דרכים קיימות |
| 9 | סעיף 14 - גדרות, מסגרות ועצים |
| 9 | סעיף 15 - לוחות מודעות ומסמכים |
| 9 | סעיף 16 - החזקת דרכים |

חלק ה' - נסיעת עצים ושמירתם

- | | |
|----|---|
| 10 | סעיף 17 - נסיעת עצים וצמחים |
| 10 | סעיף 18 - עצים לארכון של דרכים ומדרכות |
| 10 | סעיף 19 - אחריות הבעלים לשמירתם של עצים |
| 10 | סעיף 20 - רשימת עצים |
| 10 | סעיף 21 - אחריות להוצאות |

חלק ו' - נקוד, תעול, ביוב ואספקת מים

- | | |
|----|---|
| 11 | סעיף 22 - שמירת קרקע לצרכי נקוד, ביוב ותעול |
| 11 | סעיף 23 - נקוד |
| 11 | סעיף 24 - ביוב |
| 11 | סעיף 25 - תעלות ערב למי גשמים |
| 12 | סעיף 26 - אמצעים סניטריים |
| 12 | סעיף 27 - הספקת מים |



חלק ו' - חלוקה לאזורים

א. שמוש בפרקעות ובכנינים

- | | |
|----|---|
| 13 | סעיף 28 - קביעת התכליות |
| 13 | סעיף 29 - מקומות בניה |
| 13 | סעיף 30 - מגורים מיוחדים |
| 14 | סעיף 31 - מספר בתי על מגור |
| 14 | סעיף 32 - חנויות, בתי מלאכה, מלאכה ותעסוקה |
| 14 | סעיף 33 - מגורים הנמצאים בחומי אזורים שונים |

ב. מגורי בניה, בתי-נספחים

- | | |
|----|------------------------------------|
| 14 | סעיף 34 - שטח מינימלי |
| 14 | סעיף 35 - אחוז בניה מקסימלי של בית |
| 14 | סעיף 36 - נ ס פ ח י ם |

ג. מרחקים בין קווי בניה ומרחקים

- | | |
|----|--|
| 15 | סעיף 37 - מרחק מינימלי |
| 15 | סעיף 38 - מגורים שצורתם בלתי רגולרית |
| 15 | סעיף 39 - קירות של בתי ונדרות גבול בפרשת דרכים |
| 15 | סעיף 40 - רוחב מינימלי של חזית המגור |

ד. גובה הבנינים

- | | |
|----|----------------------|
| 15 | סעיף 41 - גובה בתי |
| 15 | סעיף 42 - גובה קומות |

ה. תכניות שכון

- | | |
|----|-----------------------|
| 16 | סעיף 43 - תכניות שכון |
|----|-----------------------|

ו. רשימת התכליות

- | | |
|----|----------------------------|
| 17 | סעיף 44 - הוראות כלליות |
| 17 | אזור תקלאי א' |
| 17 | אזור תקלאי ב' |
| 17 | אזור מגורים א' מוגבל |
| 17 | אזור מגורים א' מוגבל 1 |
| 18 | אזור מגורים א' 2 מוגבל |
| 18 | אזור מגורים ב' מוגבל |
| 18 | אזור מגורים א, ב, ג, |
| 18 | אזור חזית מסחרית |
| 19 | אזור מסחרי |
| 20 | אזור בתי מלאכה ותעשייה קלה |
| 21 | אזור תעשייה |
| 22 | אזור מרכז חתורה |
| 22 | מגורים מיוחדים |
| 22 | אזור לבנינים צבוריים |
| 22 | שטח צבורי פתוח |
| 23 | שטח פרטי פתוח |
| 23 | שטח שמירה על הנוף |



23

אזור ספת הים

23

אזור לתכנון בעתיד

23

אזור לחזית ארכיטקטונית

23

ספת עתיקות

23

בית קבורה

23

אזור לפרוצלציה (חלוקה מחדש)

23

ספת שבו מותחת הקמה בתי מלון בחנויות מיוחדים

23

מגבלות בניה

ח. תכנון, צורת הבנינים ומראם החצוני

24

סעיף 46 - פקוח על הכניסה בנין

24

סעיף 47 - הכניסה עיצוב אדריכלי

24

סעיף 48 - השלמת בנינים

24

סעיף 49 - שנינים וחקונים של בנינים קיימים

24

סעיף 50 - מדרגות בחוץ

24

סעיף 51 - מעקות על גגות שטחים

24

סעיף 52 - מוסות ותרגי רדיו

24

סעיף 53 - גזוזטראות ומרפסות

25

סעיף 54 - מודעות פרסום ושלטים

25

ס. ה. פ. ע. ה.

ז.ל.ק. ח' - סמכויות מיוחדות

26

סעיף 56 - מניעת מסור

26

סעיף 57 - ה. ק. ל. ה.

27

סעיף 58 - מבנים מסוכנים

27

סעיף 59 - תחום של תעודות היתר לבניה

27

סעיף 60 - תעודת החזקה

27

סעיף 61 - ספת עתיקות שמור

28

סעיף 62 - ספת לפרוצלציה מחדש

28

סעיף 63 - מדרג פחות גודל

28

סעיף 64 - חזית חנויות

28

סעיף 65 - חלוקת משנה

28

סעיף 66 - העברת סמכויות

28

סעיף 67 - ערעורים

28

ז.ל.ק. ט' - מטרת מסמכים

28

סעיף 68 - אופן מטרת מסמכים

28

סעיף 69 - מוסוס בעתידנות

ז.ל.ק. י' - הוצאות התכנית

29

סעיף 70 - גביית הוצאות

29

סעיף 71 - מס השבחה

הכניית מחאר של מרחב חכנון עיר הרצליה

הכניית בנין ערים מס' 253 א'

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות
הכניית זו תקרא "הכניית מחאר של מרחב חכנון הרצליה",
הכניית בנין ערים מס' 253 א', והחול על שטח חכנון עיר
הרצליה שעליו הכריזו שר הפנים בצו חכנון ערים שנחפזס
בקובץ התקנות מס' 541 מיום 18/8/1955 והסותחם בקר כחול
כהח בתשריט התכנית הזאת המצורף אליה והקרוי להלן
"התשריט".
2. תשריט התכנית
התשריט המצורף לתכנית זאת מתווה חלק בלתי גפרד מהתכנית
בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3. יחס לתכנית
התכנית מפורטת ותכנית פרצלציה שניתן להן חוקף לפני
החילת חוקפה של הכנית זאת, השארנה בתקפן רק כדי אי
סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות התכנית הזאת, אלא
שהוראותיה של התכנית הזאת בענין שטח מינימלי לא תחולנה
על מגרשים שעליהם חלות תכניות פרצלציה האמורות.
4. יחס לחוקי עזר
נהגלחה סתירה כלשהיא בין הוראותיה של התכנית הזאת
והוראותיהם של חוקי עזר שהותקנו לפי העקודה, יהיו
רואים הוראותיה של התכנית הזאת כמכריעות.

חלק ב' - פירוש מונחים

מחזור

פירושים

5. בתכנית זו יהיו למונחים הבאים הפירושים שבצד, אלא אם יחייב הכתוב פירוש אחר:
 - (1) "בעל" - כסדרו בקרקע או בבנין, פירושו - בעליהם לפי הרשום או הידוע, ובהעדרם או כשקשה לברר את זהותם או מקום המצאם האדם, המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או הרווחים מהקרקע או מהבנין או שהיה מקבלם אילו הושכרו אלו בדמי שכירות. כן פירושו המשלם ארנונות או מסים על הקרקע או הבנין - בין על השכוננו הוא ובין כסוכנו או כנאמנו של אחר; ולא המציא המחזיק את שמו וכחבלו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יכלול המונח אותו מחזיק; כן יכלול את המחזיק בהעדר היתר בניה או מעורר היתר אחר, שניהנה לפי המקורה על הקרקע או על הבנין; ומקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו - יכלול המונח את האדריכל, הבונה, את הקבלן והמבצעים למעשה את עבודות הבניה או פעולה אחרת שעליה נחתה או נדרשה העזרה היתר, או תאחראית לבצוען וסוכניהם, למעט מועבר ממועבריו או ממועבריהם.
 - (2) "חבליה" או "סמך" - פרושו - המטרה שבשבילה נקבעו הבנין, הקרקע או האזור.
 - (3) "אזור" - פירושו - שטח קרקע, המסומן בהתהיט בצבע, בקווקר או במסגרת חומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השכוס בקרקעות ובבנינים שבאותו האזור ואת החקנות הנקבעו לכך לפי תכנית זו.
 - (4) "בנין" - פירושו - כל מבנה הגודר חלל, אם ע"י גג או גבות ואם ע"י קירות או עמודים.
 - (5) "בנין מגורים" - פירושו - בנין שאושר לשמש לצרכי דיור, פרט לבתי מלון, בתי הבראה ונופש.
 - (6) "בנין צבורי" - פירושו - בנין שאושר לשמש או המשמש או שנבנה או שהותאם לשמש, בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כבית כנסת, בית תפלה וכו', בין או מעון ילדים, בית יהומים, ספריה, פנימיה, או כבית אשפוז של צדקה, בית נכים, בית מנוחה לזקנים, אולם חצרות, אולם הרצאות, או כל בנין אחר שהועדה המחוזית עשויה לקבעו מפעם לפעם כבנין צבורי.
 - (7) "בנין להחקתלות צבורית" - פירושו - בנין שאושר לשמש או המשמש או שנבנה או שהותאם לשמש, בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, תיאטרון, אולם נשפים, אולם התנוות, אולם קודים וכיוצא בזה, אולם או מקום לאספות צבוריות או כל בנין אחר או חלק ממנו שהועדה המחוזית עשויה לקבעו מפעם לפעם כבנין להחקתלות הצבורי. ובין בית חולים, מרמאה צבורית, בית ספר, בית מרחץ, בנק, בית משפט, בית עירייה, לשכת עבודה, מועדון נוער וספורט, בית משרדים, לסכות ומועדונים.
 - (8) "בנין מסחרי" - פירושו - בנין שאושר לשמש למטרת מסרד או למטרות מסחריות אחרות, שאינו בנין תעשייה.
 - (9) "בנין תעשייה" - פירושו - בית שמיועד לשמש או משמש כולו לצרכי תעשייה, מלאכה, החסנה וכל בנין המיועד למטרות כיוצא באלה.
 - (10) "דירה" - פירושה - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שמוש, בעלת כניסה מיוחדת, תיפה - לדעת הועדה המקומית - לשמוש משטחה או פרט.
 - (11) "יחידה דיור" - פירושה - דירה.

מכירת
דירה

- (12) "גובה פני הקרקע" - פירושו - הגובה הממוצע של הקרקע או במקרה של חלוקי ועוד הגובה הנקבע על ידי המהנדס.
- (13) "גובה" - כשהמדובר בבית - פירושו - המרחק הנמדד במאונך ממרומ הדרך, או באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבניין, בסמוך לו ביותר, עד למפלס טמחה הקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבניין בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג גמלון - עד למפלס הגג או עד לביסוסו של הגמלון, הכל לפי הרמה הנטובה ביותר.
- (14) "מפלס מאוזן ומאושר" - מבחינת קרקע של המגרש, פירושו - מפלס מאושר סופית ומאוזן כמסומן בחשבים המצורף אל רשיון לבנין על אדו המגרש ומהנה חלק ממנו.
- (15) "קומת סתף" - פירושה - קומת בנין שמטחה לקומת קרקע או קומת עמודים שהטחה העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ-80 ס"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש סמוך עם המגרש או בסמוך לו. פירו דירות בקומת סתף אסורה.
- (16) "קומת קרקע" - פירושה - אותה קומת בנין שרצפתה נמצאת בגובה או עד 80 ס"מ מעל לגובה המפלס המאושר והמאוזן של הדרך הגובלת עם המגרש או בסמוך לו.
- (17) "קומת עמודים" - פירושה - קומת קרקע שתקרתה נסענת בחזית לצד הרחוב או מקצתה על עמודים וגובהה אינו עולה על 3.20 מטר, כולל עובי התקרה מעל המפלס המאונך והמאוזן של המדוכה. השטח המכונה של קומת העמודים לא יעלה על 65% של שטח הבניה הסותר לגבי הקומת הראשונה, כולל חדר מדרגות וסדרות.
- (18) "קומת ראשונה" - פירושה - הקומת הנמצאת מעל קומת הקרקע או קומת העמודים.
- (19) "קומת עליונה" - פירושה - הקומת העליונה בבנין בין שנבנתה כולה או מקצתה.
- (20) "חנות" - פירושה - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר קמעוני, אולם אינו כולל בית מלאכה.
- (21) "ועדה מחוזית" - פירושה - הועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר, מחוז חל-אביב.
- (22) "ועדה מקומית" - פירושה - הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, הרצליה.
- (23) "יושב ראש" - פירושו - יושב ראש הועדה המקומית או הועדה המחוזית, וזהו כולל גם את ממלא מקום היושב ראש.
- (24) "מהנדס" - פירושו - מהנדס עיריית הרצליה או בא כוחו המורשה כהלכה.
- (25) "רשות הכריאה" - פירושה - מנהל שירותי הרפואה או נציגו המורשה כהלכה.
- (26) "דרך" - פירושו - דרך בלך, רחוב, סמטא, שביל, מבוא, דרך מדרגות, דרך מעבר, דרך לסלי רכב, נתיב להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות היחיד ובין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולסת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית בנין ערים כל שהיא, והיא כוללת מסעולים, תעלות, חמירים, ביבים, למי גשמים, תעלות ערב (מתחת לדרכים) וכיוצא באלה, מדרגות, פסי רכס, איי תעבורה, עצים ומסובות שבצד הדרכים, קירות תומכים, גדרות, סתיצות ומעקות, וכן רצועת הקרקע בתוית המגרש בין קו הדרך וקו בנין בתוית, באזור מסחרי או באזור תוית מסחרית המהווה סרוח בתוית.
- (27) "רוחב דרך" - פירושו - המרחק שבין קו הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.



- (28) "קו דרך" - פירושו - הקו המגדיר את גבולות צדי הדרך.
- (29) "קיר משותף" - פירושו - קיר הסמך חלק מבנין והניצב בחלק מחלקי ארצו מעל בליטה מוגדלתו - על קרקע של בעלים סונים, או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת.
- (30) "סלילה דרך" - פירושה - בצווע העבודות הדרושות לסלילתה של דרך ופתיחתה בין כולן ובין כעצמן, וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.
- (31) "פקודה" - פירושה - פקודה בנין ערוס 1936, לרבות התקנות שהתקנו על פיה, או כל פקודה המתקנת פקודה זו או הבאה במקומה.
- (32) "קו בניה" - פירושו - קו ביהס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול שמעבר לו אין ביה יכול לבלוט.
- (33) "פרוות" - פירושו - המרחק המאונך שבין הבית ובין גבול המגרש שעליו הוקם או עתיד להיות מוקם הבית, או בין הבית ובין קו הדרך הנובל עם המגרש.
- (34) "נספח" - פירושו - מסמך, חדר, בניה, מוסך למכונית אחת, וכל בנין עזר וכיוצא בזה שאוסר כנסתו על ידי הועדה המקומית.
- (35) "מגרש" - פירושו - שטח קרקע שאוסר בתכנית פרצלציה כמגרש לבניה, או שהועדה המקומית הרשתה להקים עליו בית.
- (36) "שטח פרטי פתוח" - פירושו - קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש למשחקים, למנוע, לגן, לנופש, לשעשועים, או לחקלאות או ליעור.
- (37) "שטח צבורי פתוח" - פירושו - קרקע שמורה לשמש כמגרש צבורי למשחקים, למנוע, לגן, לנופש, לשעשועים או לצורך אחר כיוצא בזה.
- (38) "מכונה מונעת בכוח" - פירושה - מכונה המונעת בחשמל או בכל מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מתקנים למיזוג אוויר, לקרור, לחום, מעליות, מקררים או חסימי חשמל או בן במשק הבית.
- (39) "שטח מגרש" - פירושו - שטח קרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.
- (40) "שטח מינימלי" - פירושו - השטח המועט ביותר למגרש שבהחוסמו מותר לבנות לפי התכנית.
- (41) "תכנית" - פירושה - כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה וכל שנוי של תכנית מתאר או תכנית מפורטת, הכל לפי הענין.
- (42) "תכנית מפורטת" - פירושה - כל תכנית מפורטת שניתן לה חוקף או שאפשר ליתן לה חוקף לפי הפקודה.
- (43) "תכנית פרצלציה" - פירושה - תכנית להלוקח מקרקעין לשחי הלוקח קרקע או יותר.
- (44) "תכנית מתאר" - פירושה - תכנית שהוכנה לפי הוראות הפקודה.
- (45) "מגרש מיוחד" - פירושו - מגרש שאוסר לפי התכנית הוא או כל תכנית אחרת לשמש אחת המטרות המפורטות ברשימת המטרות לענין מגרשים מיוחדים, וכן מקום הנמצא כאזור המגרשים המיוחדים, וכן כל מגרש שהועדה המתווית קבעה אותו למגרש מיוחד. למרות כל האמור לעיל, רשאית הועדה המתווית, לפי סקול דעתה, ועל פי החלטה, לעבוע כי מגרש כל שהוא באזור מן האזורים בתכנית יהיה מגרש מיוחד, החלטה כזאת לא תיראה כחוקן התכנית.

התקנה

- (46) "מגרש פנה" - פירושו - מגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר.
- (47) "תכנית חלוקה מתוך" - פירושה - תכנית המבטלת חלוקה קיימת של מגרשים ושטחים אחרים הכלולים בחוכה, וקובעת במקומה חלוקה חדשה למגרשים, ואשר ניתן לה או עומד להנחן לה חוקף לפי הפקודה.
- (48) "צפיפות" - פירושה - מספר היחידות דיוור למגרש, לדונם קרקע או לאזור, כפי שיקבע בתכנית כל שהיא.
- (49) "תכנית ארכיטקטונית אחידה" - פירושה - תכנית מתוכננת ומסודרת עבור בניינים אשר יוקמו בתחומי גבולות התכנית ובהתאם לחשית, במסגרת לשנות לכפר, וחוב או חלק ממנו או כל שטח מסויים מראה ארכיטקטוני נאה.
- (50) "אזור מיוחד" - פירושו - החלטה שתקבלה בישיבת הוועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות של הנוכחים בישיבה זו.

חלק ג' - ציונים בחסרים

6. פירוט הציונים המפורטים להלן הם של הצבעים המסומנים בחסרים של הכניח זו ופירוטם כרשום בצידם:

פירוט הציון

הציון בחסרים

שטח שעליו חלה תכנית זו
שטח שפוטן של המועצה המקומית
הוצגה וכפר שמריהו.

1. השטח המותחם בקו כחול ברוחב 3 מ"ס

2. שטח המותחם בקו מרוסק ושתו נקודות בצבע שחור

דרכים קיימות.

3. שטחים שצבעם חום

דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת.

4. שטחים שצבעם אדום

דרך מיועדת לביטול.

5. שטחים שקווקום אדום

מספר הדרך.

6. סמרה ברבע העליון של מעגן

רוחב הדרך.

7. סמרה ברבע התחתון של מעגן

קו בניה בחזית המגרשים הגובלים עם אותה הדרך.

8. סמרות ברבעים הצדדיים של מעגן

אזור הקלאי "א"

9. שטחים שצבעם לבן עם פסים ירוקים אלכסוניים

אזור הקלאי "ב"

10. שטחים שצבעם לבן מקווקים שתי וערב ירוק

אזור מגורים "א"

11. שטחים שצבעם כתום בהיר

אזור מגורים "א' מוגבל

12. שטחים שצבעם כתום כהה

אזור מגורים א' - מוגבל

13. שטחים שצבעם כתום בהיר ועליהם פסים אלכסוניים בצבע כתום כהה

אזור מגורים א' - מוגבל

14. שטחים שצבעם כתום כהה ועליהם פסים אלכסוניים בצבע כתום כהה

אזור מגורים ב' - מוגבל

15. שטחים שצבעם כחול בהיר ועליהם פסים אלכסוניים בצבע כחול כהה

אזור מגורים ב'

16. שטחים שצבעם כחול

אזור מגורים ג'

17. שטחים שצבעם צהוב

אזור לחזית ארכיטקטונית

18. קו אדום בחזית המגרשים

אזור חזית חנויות

19. קו סגול בחזית מגוש

אזור מסחרי

20. שטחים שצבעם אפור ותחומם סגול כהה

אזור תעשייתי

21. שטחים שצבעם סגול ותחומם סגול כהה

אזור בתי מלאכה ותעשייה קלה

22. שטחים שצבעם סגול ותחומם וקווקום סגול כהה

אזור מגורים מיוחדים

23. שטחים שצבעם סגול ותחומם וקווקום אדום

מגרשים לבניינים צבוריים קיימים

24. שטחים שצבעם חום ותחומם חום כהה

מגרשים לבניינים צבוריים מוצעים

25. שטחים שצבעם חום, מותחם בצע חום וקווקום חום כהה

שטח צבורי מתוח קיים

26. שטחים שצבעם ירוק

X יתכן שיצא ציור אחר

פירוט הציון

הציון בחשבים

- | | |
|--|--|
| שטח צבירי פתוח מוצע | 27. שטחים שצבעם ירוק וקוקוס ירוק כהה |
| שטח פרטי פתוח | 28. שטחים שצבעם ירוק ותחומם ירוק כהה |
| גבול שטח עתיקות | 29. קו חום מרוסק |
| גבולות השטח שבו מותרת הקמה בתי מלון בתנאים מיוחדים | 30. קו כחול מרוסק |
| אזור רפואציה (חלוקה חדשה). | 31. שטחים שקוקוסם שחור ותחומם שחור |
| בית קברות מוצע | 32. שטחים שצבעם צהוב ותחומם וקוקוסם שחור וערב ירוק |
| בית קברות קיים | 33. שטחים שצבעם צהוב ותחומם וקוקוסם ירוק |
| אזור לחכנון בעתיד | 34. שטחים שצבעם לבן וקוקוסם בפסים בתומים |
| שטח שמורת חנוך | 35. שטחים שצבעם ירוק וקוקוסם אדום |
| אזור שפת הים | 36. שטח שצבעו צהוב ותחומם כחום |
| מרכז תחבורה | 37. שטחים שצבעם אפור עם פסים אפורים מותחם חום |
| באר מים קיימת | 38. עגול שחור |
| מגבלות בניה | 39. קו שחור מרוסק |

השטחים שצבעם ירוק וקוקוסם ירוק כהה הם שטחים שצבעם ירוק ותחומם ירוק כהה

חלק ד' - דרכים

מסמך

7. בחלק זה - "דרך" פירושו - דרך, המקומה מסומן בחשבים או דרך נוספה סנקציה בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה בהתאם לתנאי שבספק 8 של חלק זה - אם אין כונה אחרת משמעה מגופו של ענין.

8. מקומות דרכים ורוחבן של אגות הדרכים יהיו כמסומן בחשבים בתנאי סאפטור לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזאת שנוי עקרי.

9. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, והזקקה וחקונה.

10. הועדה המקומית חתה מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הממוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנוצרות בקשר לסלילת דרך.

11. כחיה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות - בכל זמן לאחר כניסת התכנית לתקפה ומסירת הודעה לבעל חודס ימים מראש - על קרקעות שהן מקומות של דרכים או שחיי הוחתבתן של דרכים קיימות, לשם סלילתן.

12. לשם סלילת דרכים או לשם בצוע עבודות הנוצרות בקשר לסלילת יהיה כחיה של הועדה המקומית יפה לדרוש מבעל הבנין בהודעה שתמסר לו סלטה חודס מראש, לשנות את הבנין או לדרוש כאמור מבעל הבנין או הקרקע, או המחזיק בהם, לשנות את הסטוס בבנין או בקרקע, מחוץ כפילות לחטלות מצויים בקבוע בפקודה, לא שלא האדם, סגולתה לו הודעה כאמור, אחרי הוראותיה, יהיה כחיה של הועדה המקומית יפה להכנס לבנין או לקרקע על ידי סוכניה או עובדיה, ולבצע את הסנוי סגור בהודעה.

13. א. בהסכמת הועדה המחוזית, יהיה כחיה של הועדה המקומית יפה להטות או להסס דרך קיימת - בין שזוהי דרך כמגודר בספק 7 של החלק הזה ובין שאינה דרך כזאת, ולהכניס על הספק זכויות המעבר לעבור באותה דרך, החל מחאריך ההססיה או החסימה.

ב. הססיה או חסימתה של דרך קיימת לפי פסק זה לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכויות של אדם אחד, בבימים, העלות, צגורות מים, חיל, חוסי חטל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה - והועדה המקומית או הגוף שחוקם לפי החוק או האדם האחר, יהיו מיופיי כוח לבדוק, להחזיק ולחכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוסטה או כאילו לא נחסמה, בהנאי שכתה של הועדה המקומית יהיה יפה, או מחטוב זאת לנכונן, להסמות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הססיה או העברה, או הנוצרות בהן בקשר אחר, ולערוך הסכמים לשם כך, אלא סטוס הססיה או העברה כזאת לא חוגסס ער מסירת הודעה בכחב, שני חרסום מראש, על ידי הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע על ידי כך, על רצונה להסמות או להעביר את המפעלים - הכל לפי הענין.

ג. הססיה או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להססיה או להעברה או הנוצרות בקשר אחר ייעשו על ידי הועדה המקומית או בפקודה היסיר.

ד. נתגלע סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע, בדבר אופן ההססיה או ההעברה או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהססיה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה לוועדה המחוזית, ותכרעתה תהיה סופית.

פירוש

מקומות דרכים
(ורוחביהן)

אסור בניה
ועבודה בדרכים

סלילת דרכים

כניסה לקרקעות
שהן מקומות
דרכים

רישה לשנויים

הססיה וחסי-
מתן של דרכים
קיימות

ה. הסכמה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמת הועדה המחוזית -
דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל קרקע המהווה מקום באותה
דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

גדרות, משוכות
ועצים

14. א. כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות
הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות-גבול או
גדרות-גבול, או מחסומים וכן לקבוע אח-גבהם, החסם-שממנו
ייעשו, אופן בנייתם וצורתם החיצונית, את נסיעתם וזמורים
של משוכות עצים ושיחים, וכן לאסור עליהם כל פעולה באמור,
ולצוות את סלוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך,
שיש בו משום הפרעת המבט, ולדרוש מהבעלים הגובלים לבצע
פעולות המונעות שטמון שעלול לבוא מאדמתם בכוון לדרך.

ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקא זו, יקים במשך החקופה
שנקבעה בצו את הגדר או הקיל, יסלק את המחסם או יבצע
את הפעולות המונעות שטמון, ויסלא בדרך כלל אחרי הצו.
ואם לא ימלא הבעל אתר הצו במשך החקופה הנ"ל - רשאית
הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו, ולגבות את
ההוצאות מאת הבעל.

לוחות מודעות 15. לא יוקם לוח מודעות או שלטים לפרסומה לאורך הדרכים בלי
ופרסומה הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

הר"ת דרכים 16. הועדה המקומית יכולה - באשר הועדה המחוזית - להגדיל או
להקטין את הרוחב של דרך כל שהיא או של קטע של דרך.

חלק-ה' - נטיעת עצים ושמירתם

17. הועדה המקומית ורשאייה לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים במקומות שיאשרו לכך על ידה במגורסיהם, פחותים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסויימים של מגרסי בניין.

נטיעת עצים וצמחים

18. א. הועדה המקומית ורשאייה להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות.

עצים לאורך של דרכים ומדרכות

ב. הועדה המקומית ורשאייה לצוות על בעלי נכסים לנטע עצים לאורך דרכים או בחתומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.

ג. לא קיים בעל נכסים אחרי הצו, חוץ החקופה סנקציה בו, ורשאייה הועדה המקומית לבצע את הנטיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות, ולמסרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, על ידי עובדיה או סוכניה ועל כלי עבודה וחומרים.

19. א. בעל הנכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לפסקא 18(ב) או הנ"ל יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מגזק בני אדם או בעלי חיים, והם חייבים לתקן כל נזק ולנקט את כל האמצעים הדרושים לתקן הנזק שנגרם ולמניעת הסנותו של נזק כזה.

אחריות הבעלים לשמירתם עצים

ב. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקא 19(א) לאחר סגורם לעשות כן בצו בכתב מאת הועדה המקומית, חוץ החקופה סנקציה בצו, ורשאייה הועדה המקומית לבצע את התקנים ואח שאר העבודות שיקבעו בצו, ולמסרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

20. א. היתה הועדה המקומית סבורה, בזמן מן הזמנים, בחוץ סקולי נחתותו של חלק מחלקי הסטט שבדרך חכניה זו, כי עץ צומח פלוגי או קבוצת עצים צומחים מעונים שגור, ורשאייה הועדה המקומית לרסום את העץ או העצים ולהודיע את דבר רסום העץ או העצים לבעל ולמחזיק הקרקע שעליה הם צומחים, ושימט העצים שנערכה כך תהא פחותה בכל זמן מסתבר בפני כל מעוניין.

רשימת עצים

ב. לא יגדע אדם ולא ישתית במזיד בלי הסכמת הועדה המקומית בכתב, כל עץ שרשם על ידי הועדה המקומית בהתאם לפסקא 20(א), אלא אם נעשה אותו עץ בסוכן - ולא יעשה כן בלי הסכמת הועדה המחוזית בכתב, אם סרבה הועדה המקומית לחת את הסכמתה.

21. ביצעה הועדה המקומית עבודות לפי הסעיפים 17, 18, 19 הנ"ל, ורשאייה הועדה המקומית לגבות את ההוצאות שהוצאו מבעל הנכסים שחייב בבצוע העבודה.

אחריות להוצאות

חלק ו' - נקודות העולה בירב והספקות מים

שמירת קרקע
לצרכי נקודת
העולה בירב

22. הועדה המקומית ושאית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה למעבר או לאיסוף מי גשמים או מי דלוחין מזהמים ואין להקים על קרקע זו סוס בנין או לעשות עליה כל עבודה חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקודת, החעול או הביוב.

23. א. נקודה של קרקע ייעשה ע"י החלול או כאמצעות העלות נקודת
טבעיות או מלאכותיות לסביעות רצון רשות הבריאות.

ב. נקודה של קרקע טעויות לנצלה לפעולות בניה, יספלו עז החללת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי החכנית מחייבים טפול מיוחד, יהיה מסככות הועדה המקומית לכלול בכל היחר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לזעחה.

ג. הועדה המקומית ושאית, בזמן מן הזמנים, להרוס מכל בעל נובע בדבר לאחוז באמצעות, כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית ורשות הבריאות, הדחוסים להבטיח נקודת טוב ושמירת הקרקע שלו כגון הסדרת מקווי מים קיימים, בניה קירות מגן, מדרגות וכיוצא באלה, והבעל יהא חייב לבצע עבודות אלה חוך חקופה מסתברת.

ד. לא קיים בעל הנכסים הנובע בדבר את חובתו לפי ספק 23(ב) חוך החקופה טנקבעה בצו טנסטר לו ע"י הועדה המקומית, ושאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות טנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

ה. תהיה הועדה המקומית מסוכנות טיס צורך בחלק כל שהוא מטסת החכנית בהכנית העולה, לאסוף מי הגשמים ולחעבת, תהיה הועדה המקומית ושאית להכין חכנית כזאת, טחוכלל אז בכל חכנית מפורטת של חלק הטסת הנדון.

24. א. כל בנין טנכנה לאחר מכן חוקף לחכנית הזאת, ינקוד כפי שתאשר רשות הבריאות.

ב. בעל בנין טנכנהק עז 100 מטר מדרך טלארכה הנחנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

ג. בעל בנין טנדורט בכתב על ידי הועדה טאת הועדה המקומית לבצע את העבודות הנפורטות בפסקה טטנה (ב) כניל, ולא קיים אחרי הצו חוך חודט ימים מתאריך מטירת הצו, ושאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות ועל בעל הבנין לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

ד. כל בנין טאינו מחובר עם רשת הביוב הכללית, יוציא את מי הדלוחין למערכת ביוב מאושרת ע"י רשות הבריאות, והכוללת בורחת קרב ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים של רשות הבריאות עבור כל בנין לחור או קבוצות בנינים טכנים.

ה. לאחר קבלת הודעה טל לא פחות מטבוע ימים מואט, חייבים בעלי הקרקעות לחת זכות מעבר חפטי לצנורות הביוב בתוך נכסיהם, כחנאי טהצנורות יונחו טחוץ לטסת המיוער להקמת בחים, ובחנאי טלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו כמצב טלפניה.

25. אין לחבר סוס חלק מקרקע טבעולות הפרט עם דרך מהדרכים העבוריות עז אשר יוחקני מחקנים לטפול במי גשמים לסביעות רצון הועדה המקומית. לפני מכן העדות היחר בניה יש לבנות העלות ערב או להתקין צנורות בעלי טעיר וחיכוך מספיקים טאוסרו בירי המהנדס.

העלות ערב
למי גשמים

26. לפני פתוחה של קרקע בהתומי התכנית הזאת רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כל שהיא למלא - עד להוצאת העודת היתר לכניה - אתר דריסות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה, או מחלות אחר.

הספקת מים

27. א. שום איש לא ימכר ולא יגרום למכירת מים בלי אשור מאת הועדה המקומית.
- ב. אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבהים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגדט שהוא בלי העודת היתר מאת הועדה המקומית.
- ג. שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באשרו של המהנדס ולפי הוראותיו או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י המהנדס.
- ד. לאחר קבלת הודעה של לא פחות משבוע ימים מראש, הייבים בעלי הקרקעות לחת וכוות מעבר חפשי לצנורות להספקת מים בתוך נכסיהם, בחנאי שהצנורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובחנאי שלאחר הנתתן יוחזרו הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- ה. אדם שקבל היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שיידרשו ע"י רשות הבריאות לסמ הכסחת איכות המים מבחינה פיסיית, כימית ובקטריוולוגית.
- ו. הועדה המקומית לפי דריסת רשות הבריאות חייבת למנוע כריח בורות חלחול למי דלוחין או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לסמ מניעה זהות מי הבאות.
- ז. שום באר פתוחה, בור צנור, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי העודת היתר מאת הועדה המקומית בהסכמת רשות הבריאות.

חלק ז' - חלוקה לאזורים

א. שטח בקרקע ובבנינים

קביעת החלוקה

28. לא יימסרו שטח קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בחשורים אלא לחלוקה המפורשת ברשימת החלוקה לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, בתנאי כי:-

א. מקום שמשתמשים - בשטח כניסת החכנית הזאת להקפה - בקרקע או בבנין, שטח כל שהוא, פרט לשטח המסומן ברשימת החלוקה לגבי אותו אזור שבו הם נמצאים, וטאגו:-

1) שטח יוצא דופן כהחלטת כלל חכנית החלה על אותו קרקע או אותו בנין והעומדת בתקפה בשטח כניסת החכנית הזאת להקפה, או

2) שטח לצרכי הקלאות או גגות, המונעות - מחמת אסוף האשפה, הזבל או הספול בהם, או מחמת חלוקה בעלי חיי או מחמת כל סבת אחרת - לדעת בנוחות הסביבה, שבה נמצאים הקרקע או הבנין:-

אפשר להמשיך להשתמש בקרקע או בבנין לאותה חכנית עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות של הקרקע או הבנין, ומקום שמשתמשים בהחלטת להנאי זה בקרקע לצרכי הקלאות או גגות, יהיה מותר לוודא המקומות להרשות - לפי העזרה היתר שבכתב - את הקמתו של בנין על הקרקע הנ"ל לחלוקה הנצרכת בקשר לחלוקה הקלאות או הגגות, בתנאי שהבנין ייתרם או יסולק ללא פצוים לפני תום שנה אחת מיום הוצאת העזרה ההיתר או לפני תום תקופת ארוכה מזה הנצרכת, כפי שתקבע העזרה המקומית בהסכמת העזרה המחוזית, בהתחשב במיוחד הסביבה, לפי כל הנוראות או עם שנוי סתם בהחזקה של אותה קרקע או בבעלותה, הכל לפי המקרה שיקרה קודם.

ב. מקום - שבשטח כניסת החכנית הזאת לתקפה - עומדת בעינה העזרה היתר בניה בת-חוקף, המרשה את הקמתו של בנין לחלוקה שאינה החלוקה המפורשת ברשימת החלוקה לגבי אותו אזור שבו עומדת להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין - לשביליבה - להכניס שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שנוי בהחזקה הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו הגמר תוך תקופת חוקפה של העזרה היתר הבניה.

ג. יהיה זה מסמכות העזרה המקומית - בהסכמת העזרה המחוזית, להרשות להשתמש בקרקע כזאת או בבנין כזה לכל חכנית אלא כסמכה ברשימת החלוקה לגבי אותו אזור, ופחות כפיפות להנאים שהיו נראים לוועדת המקומית בהסכמת העזרה המחוזית, בהתחשב בתכונות הסביבה שבה נמצאים הקרקע או הבנין כפי שנקבעה בחכמות הזאת.

ד. בתנאי שהעזרה המחוזית רשאית לצוות שהוראות אלה, כלן או מקצתן, לא תחולנה על אזור מסוים או חלק מסוים או שתחולנה באותם המקומות שיקבעו באותו הצו. העזרה המקומית תעשה כן אם תדרוש זאת העזרה המחוזית ממנה.

ה. חכנית מפורשת או חכנית פרצלציה יכולה לקבוע כי קרקע כל שהיא תהיה דרך, מגרש פתוח, פרטי או צבורי, או מגרש לבנין צבורי, או מגרש מיוחד, למרות כל האסור לעיל רשאית העזרה המחוזית לפי סקול דעתה, ועל פי החלטתה, לקבוע כי מגרש כל שהוא באזור מן האזורים בחכנית יהיה מגרש מיוחד, החלטה כזאת לא תראה כחוקן החכנית.

29. אין להקים בנין בכל מקום טאגו מגרש.

סקומות בניה

מגרסים מיוחדים

30. מגרסים מיוחדים יימסרו לחלוקה כל שהיא ברשימת החלוקה לגבי הסגורים המיוחדים, בחכנית מפורשת או חכנית פרצלציה אפשר לקבוע מגרסים מיוחדים נוספים על אלה שנקבעו בחכנית זו. למרות כל האסור לעיל רשאית העזרה המחוזית לקבוע כי מגרש באזור כל שהוא יהיה מגרש מיוחד, והחלטה כזאת לא תראה כחוקן החכנית.



31. א. צוטר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור העשיתי, בחנאי כי הועדה המקומית רשאית - באסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

מספר בתים על מגרש

ב. תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר, על פי אסור מיוחד, הקמת שני בניינים על מגרש אחד לאחר שנחלטאו החנאים הבאים:

1. סטחו של המגרש הוא גדול לפחות פי שניים משטח מגרש מינימלי באזור בו הוא נמצא.

2. המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מטר.

32. א. לא יפתחו שום חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשיה, אלא במקום שאוסר לתכלית זו בתכנית או ע"י הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית.

חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעסיות

ב. מקום שהותר בו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעסיות, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבתי סבבנו במיוחד לאותה תכלית.

33. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים סוגים יהיו רואים אותם כאלו הם נמצאים באזור עשיתי מועטים ביותר, פרט לדין המרווח בחזית, שיקבע לפי הנדרש לגבי כל אחד ואחד מהאזורי ריט השונים שהמגרש נמצא בהם.

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים סוגים

ב. מגרשי בניה, בתים ונספחים

34. לא ייבנה כל בית באחד מן האזורים הסוגים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזוריט, על מגרש שסטחו פחות מהרשום בטור השני של הלוח - בצד אותו האזור.

שטח מינימלי

35. לא ייבנה כל בית בכל אזור מהאזורים הסוגים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזוריט, אלא כדי אותו אזור בניה מקסימלי הרשום בטור השליטי של הלוח - בצד אותו האזור, בחנאי ביי:

אחוז בניה מקסימלי של בית

- א) שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי;
- ב) שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות בג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בסעור שעולה על 25% משטח הבית;
- ג) שטח המדרגות החצוניות שאינן מכוסות בג וסצורפות לביו אינו נכלל בשטח הבית;
- ד) שטח קומת המרתף או קומת העטורים - אם לדעת הועדה המקומית יס אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

36. א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בחנאי שמוסף פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבניין הראשי והנספח ייקבע לפי החלטת מיוחדת של הועדה המקומית, בכל מקרה של בנין מוסף בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

נספחים

ב. מקומם של נספחים ייקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבוע על גבולות המגרשים הסכנים.

ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפטי בין הבית והנספח שלטה מטרים לפחות, בחנאי סדין מרפסת כדין בית לצורך פסקא זו.

ד. גבהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.40 מטרים, כולל עובי התקרה.

ה. אחוז הבניה המקסימלי של הנספחים באחד מן האזוריט הסוגים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזוריט לא יעלה על האחוז הרשום בטור השליטי של הלוח בצד אותו אזור.

1. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יוחקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.

ג. מרחקים בין קווי בגיה ופרוחים

37. לא יוקם כל בית באזור מן האזורים המפורטים בסדר הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם למרווחים המינימליים המסומנים בסדר החמישי ובסדר השמי של הלוח בצד אותו אזור, בהנאי כי: מקום שהועדה המקומית סבורה שגודלו וצורתו של מגרש, שעליו חלה חכניה פרצלציה שנכנסה לתקפה לפני כניסת חכניה זאת לתקפה, יש בהם כדי להצדיק התרח מבהינת חזיתו ומרווחיו הצדדיים של בית הנבנה על אותו מגרש, ושאית הועדה המקומית לנהוג מנהג התרח כזאת, בהסכמתה של הועדה המחוזית.

מרוח מינימלי

38. א. במגרשים עצומים אינה רגולרית או שמדוהית קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך סטח צבורי פחות - יהיה מותר לפי ראוח עיניה של הועדה המקומית להפחית כדי רבע את המרווחים הצדדיים והערפיים המסומנים בסדר החמישי והשמי של לוח החלוקה לאזורים.

מגרשים עצומים בלתי רגולרית

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני הכנס החכנית הוא לתקפה - אם לדעתה צורה המגרש עלולה להפריע לבצוע החכנית הזאת בדמות הסביבה.

39. לא יבלט כל קיר של בית או קיר גבול מעל פרכת דרכים אל מחוץ לקטת של מעגל המסומנת בחשורים של כל חכניה בקו בניה או - אם לא סומנה קטת כזאת - לא יבלט מחוץ לקטת המעגל המסיקה את קווי הדרכים שנקודות הסקתה יהיו במרחק של 0.8 מ' לפחות מנקודת הצלבותם של קווי הדרכים - והסקתה תהיה קו חרוך.

קירות של בתים וגדרות גבול בפרכת דרכים

40. לא האוסר חכניה חלוקה קרקע באזור מן האזורים הסוגים המסומנים בסדר הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא מחוץ החשבות ברוחב מינימלי של חזית מגרש המרסם בסדר השמיני בצד האזור המתאים של לוח החלוקה לאזורים.

רוחב מינימלי של חזית המגרש

ד. גובה הבנינים

41. א. לא יוקם סוס בית באזור מן האזורים הסוגים המסומנים בסדר הראשון של לוח החלוקה לאזורים בגובה העולה על הגובה המקסימלי המסומן בסדר הרביעי של הלוח בצד אותו אזור, בהנאי כי:-

גובה בתים

1) הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, תהיה מוסמכת להרשות הקמת בתים בגובה יותר גדול.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת, בהסכמת הועדה המחוזית, לקבוע תנאים מיוחדים לגובה הבנין לגבי בנין צבורי, בנין שחזיתו בהצלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל מצד סופובות מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבהינת ייצוב ארכיטקטוני של המקום.

42. א. גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.80 מטרים;

גובה קומות

ב. גובה קומת עמודים - 3.20 מ' וקומת מרתף לא יעלה על 2.80 מטרים.

ג. גובה חנות או בית מלאכה כבנין חדש לא יהא פחות מ-3.60 מטרים, ולא יותר מ-4.80 מטרים.

ה. תכנית שכון

43. א. אפשרי להגשים, באסורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית, תכנית שכון קובעת הוראות בדבר הקמתם של בתי דירה, בתים נפרדים או נפרדים למחצה או בתים מורכבים או כל צירוף מצוייהם, מחוץ כפיפות לתנאים הבאים:

1. הקרקע שעליה חלה התכנית היא שטח קרקע רצוף הנמצא באזור כל שהוא;

2. מקומה, תכניתה, גודלה וצורתה של הקרקע שעליה חלה התכנית, מתאימים לדעת הועדה המקומית והועדה המחוזית גם יחד, לתכנית שכון.

3. התכנית קובעת בהוראותיה סתמינה לפחות עשרים דירות.

ב. כנראה לאשר תכנית שכון, רשאית הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, וחייבת לפי דרישת הועדה המחוזית, להטיל תנאים מיוחדים בנוגע לצמיחה, מרווחים, גובה הבנינים, מספר הדירות, איכות החומרים, התחלת הקרקע והבנינים, שטחם והחוקתם של מקומות פנויים וכל עניינים הקשורים בתכנית שלהם יש לעבוע קביעה לדעתן.

ג. לא ישתמשו בבתים שעליהם חלה תכנית שכון, ובכל חלק מהם שלא לשם מגורים, או לצורך חדר שינה או מותר לשמש ירייהם של כל ביה או בתים שעליהם חלה התכנית, אלא באסורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחלים הועדה המקומית על פי גזירה יסודית לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.
- ב. בתכנית מפורטת אפשר לקבוע תכליות נוספות לגבי כל אזור ואזור או לגבי אזורים נוספים על אלה שנקבעו בתכנית הזאת.

- ג. המטרות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין יהיו כמפורט להלן:

א. אזור חקלאי א' (10 דונם)

1. חקלאות, גידול,
2. משחלות, חממות,
3. מטעים,
4. נספחים,
5. סככות ומחסנים למטרות חקלאיות,

ב. אזור חקלאי ב' (5 דונם)

1. כמו באזור חקלאי א';
2. לוליים,
3. ירקות,
4. אורוות,
5. בנינים הקשורים בהחזקת המטק החקלאי,
6. בנינים ונספחים לפי הצורך של המטק החקלאי,
7. בית דירה לבני המשפחה הקשורים במטק החקלאי של הקרקע.
8. מוסך למכוניות פרטיות.

ג. אזור מגורים א' מוגבל

1. בתים חד-משפחתיים
2. " דו-משפחתיים
3. בתי קוטג'
4. מסוד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
5. מוסך למכוניות פרטיות של דיירי הבית.
6. בתי מלון כססה המוחזקת בקו כחול מרוסק בתחום לפי התנאים הבאים:
ססה המגורס לא יהיה קטן מ-3 דונם ומספר חדריו מגוריה במלון או חדריו ההסברה לא יעלה על 10 חדרים לדונם קרקע.
7. סועדון פרטי חברתי ללא תומורת.

ד. אזור מגורים א' מוגבל

1. בתים חד-משפחתיים
2. בתי קוטג' למשפחה אחת
3. באסור מיוחד בית דו-משפחתי
4. מסוד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
5. מלאכה בית המעסוקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת.

ה. אזור מגורים א' מוגבל

כמו באזור מגורים א-1 מוגבל
בתי מגורים דו-משפחתיים,
באזור מיוחד ג' או מעון ילדים,
" ספריה, בית נכות, מוזיאון
" " בית מנוחה לזקנים
" סיפת חלב, מרפאה.

ו. אזור מגורים ב' מוגבל

כמו באזור מגורים א-1 מוגבל,
בתי דירות
בתים סוריים
באזור מיוחד בתי מלון עד 10 חדרים

ז. אזור מגורים א' מוגבל

כמו באזור מגורים ב' מוגבל,
בתי חדרים להשכרה.

ח. אזור חזית מסחרית

1. כמו באזור ב' מוצא חזית מסחרית;
2. חנויות מהסוגים הבאים:

- (א) מכולה,
- (ב) חוצרת חלב,
- (ג) ירקות ופירות,
- (ד) בשר
- (ה) דגים
- (ו) מעדנים
- (ז) ממכר קרח
- (ח) חיות, סנדלרים, כובענים,
- (ט) מספרות ומכונני יופי
- (י) בית מרקחה,
- (יא) בנק
- (יב) עצוועים, מכשירי כתיבה,
- (יג) מעדנים, קונדיטוריה,
- (יד) מסעדות, בתי קפה,
- (טו) בתי מלאכה לחקונים של כלי בית;
- (טז) מכירה וחקוני אופניים;
- (יז) פרחים, עתונים, סיגריות,
- (יח) שעונים, אופטיקאים, צלמים.

3. משרדים

הערות: א. עצמת הכוח של הכנועים לא תעלה באזור זה
על 6 כ"ס בסך הכל;

ב. מסכות של חומדה המקומית יהיה לאסור בנין
דירות בקומה הקרקע במקרה שחללים שעובב
עסקים וחנויות עם מגורים יגרום למסור
למגורים.

ס. אזור מסחרי

1. כמו כאזור בגורם בתנאי שהדירות חייבות בקומות עליונות.
2. בחי מלון - בתנאי שיהיו מקומות חניה לכלי רכב.
3. מועדונים פרטיים וחברתיים, בתנאי שיהיו מקומות חניה לכלי רכב,
4. בנינים צבוריים,
5. מסרדים,
6. מוסכים ללא יותר משהי מכוניות;
7. בניני שעשועים ומוסדות שעשועים;
8. בחי קפה ומסעדות;
9. מכוני יופי ומספרות,
10. בחי מרקחת,
11. חנויות לפרחים,
12. חנויות למפרים ומכשירי כתובה,
13. חנויות לטבק ומשחקים;
14. צלמים,
15. בחי מסחר לצעצועים ומוכרות,
16. צרכי זהב וכסף,
17. חרדי ראוה,
18. חנויות לרדין וכלי נגינה,
19. חנויות למכר צרכי ספורט,
20. סוכנויות נסיעות וחירות,
21. חנויות לפחיתות ואמנות,
22. אופטיקאים,
23. חנויות פירות ומעדנים,
24. בנינים להתקלות צבורית - בהסכמה הועדה המחוזית.
25. כריכת ספרים,
26. חנויות לריהוט ולרפדים,
27. מכבסות,
28. חרטים במתכת,
29. חנויות לבשול צרכי מזון,
30. חנויות למחנות קפה,
31. חנויות לאופניים,
32. חנויות למכר נקניק ובשר מוכן לאכילה,
33. חנויות למוצרי חמל ולחקונים חמלניים,
34. חנויות למכר קרח,
35. עוקי מסגרות וזגגים,
36. חנויות למכר גלדה,
37. צובעי טלטים,
38. חנויות צבעים,
39. אריות מצרכי מזון, פירות ומחסנים למטרה זו, חנויות לדגים משומרים,
40. מכוני יופי



41. תחנויות למכוניות ואביזרים,
42. כל התחנות שלא נוקבו במקום אחר ברשימת התחליות המפורטות,
43. מעבדות פטלוגיות ובקטרילוגיות לרכים,
44. מוסדות להחטנה בקירור,
45. מחסנים לחמרי בנין, לרבות מחסן עצים שלא יוחזר ס-5 מ"ק עצי בניה,
46. מחסני רהיטים,
47. מורשי חניה,
48. משרדים לשרותים צבוריים (מנציפליים),
49. בית מרחץ צבורי,
50. תחנות דלק - כהסכמת הועדה המקומית,

י. אזור בתי מלאכה ותעסיה קלה

1. גדרות ורהיטים,
2. רפדים,
3. מסגרות, פתחים,
4. מכונאות,
5. אופניים,
6. חרסות מהכת ועץ,
7. צבעות וצביעת שלטים,
8. דפוס וצינוקורפיה,
9. כורכי ספרים,
10. סתרת אבנים ומצבות,
11. ייצור צעצועים,
12. תנורי קרמיקה,
13. חמרי בנין, מחסנים,
14. מחסני קירור,
15. אריות מזון ותוצרת אחרת,
16. אריזה והפחתה,
17. ייצור תוצרת חלב והטעתו,
18. מאפיות,
19. סחינת קפה,
20. חלקי חלוף למכוניות,
21. מוטכים לתקונים, שמן ורחיצת כלי רכב,
22. מעבדות פטלוגיות
23. שרותים צבוריים עירוניים,
24. מחסני סחורות, מחסני תבואות,
25. מחסני זבלים חימיים,
26. ייצור ומכירת גזוז ובלירה,
27. מורשי חניה לכלי רכב,
28. נספחים,

י.א. איזנר העשיה

1. כמו באזור מלאכה ותעשיה קלה,
2. מלאכה ותעשיות לא מדויקות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:
 - א. כל המלאכות והתעשיות המותרות באזור אחר,
 - ב. תעשיות נטור יהלומים,
 - ג. בתי מלאכה למכונאות,
 - ד. בתי מלאכה לנפחות,
 - ה. בוני מרכבות, בתי מלאכה לצביעה,
 - ו. בתי מלאכה של חרטים וחוסות,
 - ז. חתוך של סיד וסידור,
 - ח. בתי מלאכה לרהיטים ולצביעה,
 - ט. בתי חרושת לתעשיות חבלים,
 - י. סדרים ומפזיסים,
 - יא. בתי חרושת למי גזוז,
 - יב. תעשיית מים וחמרי בנין,
 - יג. טהנות קפה, חבואה והגן,
 - יד. תעשיית מכונות,
 - טו. בתי חרושת לחצרות חלב, דגים, ירקות ופירות,
 - סז. תעשיית גיר,
 - יז. תעשיית קדרות,
 - יח. כל מיני מאפה,
 - יט. בית חרושת לסבון וסבונות,
 - כ. תעשיית מוצרים רפואיים וחיכיים,
 - כא. תעשיית נקניקים,
 - כב. בתי חרושת לחומץ, אלכוהול וסמרים,
 - כג. בתי חרושת לצבעים,
 - כד. בתי חרושת לסמן וסבון,
 - כה. תעשיית יין,
 - כו. בתי חרושת לסוכר,
 - כז. בתי חרושת לעמילן,
 - כח. תעשיית דודים,
 - כט. מפעלי צביעה,
 - ל. בתי חרושת למוצרי סוכה ולמוצרי חסל,
 - לא. בתי חרושת ליוטה, צמר, כותנה, שער ומשי,
 - לב. בתי חרושת להכות וייצור צרכי טואלט,
 - לג. בתי חרושת לעבוד עץ,
 - לד. בתי חרושת לפלסטיקה,
 - לה. בתי חרושת לברזל וצנורות,
 - לו. מנשרי חניה לכלי הרכב,
 - לז. נספחים
- לח. כל שאר התעשיות שלא נרשמו בזה, כחנאי סיתקבל
- אסור מאת הועדה המקומית ורשות הבניאות.

יב. אזור מרכז החבורה

1. תחנת אוטובוסים;
2. מגרשי חניה;
3. תחנת רכבת ושרותי לואי לתחנה זו;
4. מוסכים צבוריים;
5. חנויות כמו באזור חזית מסחרית;
6. תחנת דלק;

הערות: הבניה מותרת באזור זה לפי תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

יג. מגרשים מיוחדים

1. במגרש מיוחד בנוש 6424 אולפני הסרטה
2. במגרש מיוחד בנוש 6525 אגני חמצון ומתקני ביוב
3. במגרשים מיוחדים שעל שפת הים -

- א. בתי הבראה ונופש
- ב. בתי מלון ופנסיונים
- ג. בתי הארחה
- ד. בתי קפה ומסעדות עם תזמורת
- ה. אולמי רקודים ונשפים
4. במגרשים מיוחדים אחרים:

- א. בניינים צבוריים
- ב. בניינים להתקהלות צבורית
- ג. קולנוע, תיאטרון, אולמי רקוד ונשפים
- ד. בתי מלון ופנסיונים
- ה. טווקלט לרבים
- ו. בית חולים, מרפאה
- ז. מגרשי חניה לכלי רכב
- ח. מוסדות צבוריים או פרטיים.

הערות: באזור מגרשים מיוחדים הבניה מותרת לפי תכנית בנוי מיוחדת שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

יד. אזור לבניינים צבוריים

בניינים צבוריים ובניינים להתקהלות צבורית כמפורט בפרק פרוט מונחים בחנאי סהבנינים הם בעלות של פירות הוצלית או הממשלה ובחנאי סהבסחו מקומות חניה לכלי רכב.

טו. שטח צבורי מתוח

1. ככרות לרבים, גנים לרבים, נטיפות, מורקות;
2. מתקני גן, קיוסקים, בתי שמוס צבוריים;
3. מגרשי משחקים, מגרש ספורט;
4. מתקני ספורט ונופש צבוריים;
5. מלתחות;
6. מגרשי חניה;
7. נופש ומרגוע, בריכות סתיה;
8. תעול, ביוב, נקוד, קוי חסל ומלפון;

סז. שטח פרטי פחות

1. בניינים פרטיים, חורסות, נסיעות, מזרקות;
2. בריכת שחייה פרטית;
3. גינה;
4. תעלה, בקוץ, ביוץ;
5. מגרשי ספורט, טניס וכו'.

יז. שטח ספירה על הגג

1. נסיעות, חורסות, שורות;
2. גני טיול;
3. טיירות, מדרגות וכו'.

יח. אזור שטח הים

1. שעשועים;
2. קייסקים;
3. מגרשי ספורט והמחנות הקטורים בזה;
4. ספורט, נופש וסנוע והמחנות הקטורים בזה;
5. בית מרחץ צבורי;
6. מלתחם;
7. מועדוני שייט;
8. בית קפה ומסעדה עם תחבורה;
9. כל חללית הקטורה קשר אפיץ עם רחיצה בים;

יס. אזור לתכנון בעתיד

לפי לוח התכליות שיקבע בחכמה בגין ערים מפורטת מיוחדת.

כ. אזור לחזית ארכיטקטונית

1. כפי האזור בו נמצאת החזית;
2. בהתאם לתכנית בגין מיוחדת שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

כא. שטח עתיקות

כפי האזור בו נמצא אתר העתיקות, בחנאי ספירות בניה, חפירה וכד', מותר יהיה לבצע לאחר קבלת הסכמתו של מנהל מחלקת העתיקות הממשלתית.

כב. בית קברות

1. בית קברות;
2. מצבות זכרון;
3. בניינים הקטורים בתכליות כנ"ל.

כג. אזור לפרצלציה (חלוקה מחדש)

1. כפי האזור בו נמצאת הפרצלציה, או
2. כפי שיקבע בחכמה מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

כד. שטח שבו מותרת הקמת כתי מלון בתנאים מיוחדים

בתי מלון ומנסיונים, חדרי מגורים להשכרה בחנאי שטח העיר יהיה 3 דונם לפחות בצפיפות מקסימלית של 10 חדריים לדונם.

כה. מגבלות בניה

שטח שנחתמו הבניה מוגבלת או אסורה, הכל לפי שתאשר הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

פקוח על
הכניות בנין

46. הועדה המקומית תהא מוסמכת לפקח פקוח מלא על חכניה בנין העומד להכנות באזור כל שהוא בכל הנוגע למראה הבנין, בחירת חמריו, יציבותו, בצוץ העבודה וצבעו, וכן להחליט תנאים בקשר עם זה ולנקוט בכל האמצעים החוקיים להפסקת עבודה בבנין שלא נתמלאו התנאים המפורטים בחצורה היתר הבניה.

חכניה עיצוב
אדריכלי

47. הועדה המקומית רשאית להחליט תנאים בדבר תאום חכניה של בנין לרבות הנספחים, הקירות, הגדרות, והחמרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גדול גדרות חיות, עצים ושוחים בין קו הבנין לקו הדרך לחכניה עיצוב אדריכלי שהקבע.

השלמת בנינים

48. כל בנין יהא כגוי וגמור עד כדי שיחיה נראה כבנין שלם.
49. הועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות מוזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב מסביע רצון ע"י חקון, קטוט ונקוי, ולהוציא לפועל סדירות הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש כגון: סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידרש. כל בעל רכוש מצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו חוץ הזמן שנקבע בצו. במקרה אי מילוי אחר הוראות הצו ע"י הבעל, רשאית הועדה המקומית לבצע העבודות המפורטות בצו, ולגבות מהבעל סכום ההוצאות.

סדירות
וחקונים של
בנינים קיימים

50. במקרים מיוחדים ולפי אשור פיתוח הועדה המקומית תהא מוסמכת להרשות הקמת מדרגות חצוניות לכל בית באזור מן האזורים, כתנאי כי:

רגות בחוץ

- (א) מדרגות גמורות בשלמותן לבית;
- (ב) לא חלטה יותר מ-1,00 מטר מקו הבנין.

סעקות על

גבות סטוחים

51. כל גב שטוח שיש אליו גישה בדרך כל שהיא יהיה מוקף סעקה שלם שגבהו אינו פחות מ-90 ס"מ.

סוחות וחרני
רדיו

52. לא יוצב על גב שטח מוט, חוץ של רדיו או כל יצוב אחר שלא יאשר על ידי הועדה המקומית.

גזוזטאות
ומרפסות

53. (א) "מרפסת פתוחה" - פירוש - מרפסת במגרעת סגורה מ-3 צדדים, שעומקה לא עולה על 1,50 מ'. חלקי המרפסת הנמצאים מעבר לעומק של 1,50 מ' יבנו כבלונים במושב "שטח בנין" (ראה להלן); מרפסת סגורה מצד אחד או מסני צדדים בלבד, שטחה נחשב כמרפסת פתוחה באם עומקה לא עולה על 1,80 מ'.

(ב) "שטח הבנין" - פירוש - השלכתה האופקית של כל קומה של הבנין בניכוי כל הבליטות המותרות ובניכוי כל המרפסות המותרות. עומק מגרעת של מרפסת העולה על 1,50 מ' יכלול בשטח הבנין.

(ג) לא תוקם שום גזוזטרא ומרפסת אלא כתנאים הבאים:

- (1) גזוזטאות הפונות לגבולות הצדדים, מותרת בליטתן לתוך המרונות הצדדי לכל היותר כדי 10% של רחבו הנדרש.
- (2) גזוזטאות הפונות לגבול הקדמי (לחזית), מותרת בליטתן לתוך המרונות הקדמי כדי 43% רחבו הנדרש וכדי 1,20 מ' לכל היותר.
- (3) גזוזטאות הפונות לגבול האחורי של מגרש, מותרת בליטתן לתוך המרונות האחורי כדי 25% לכל היותר מרחבו הנדרש ולא יותר מ-1,50 מטר.
- (4) יעיצ-חלון (אקדס), אם שטחם כולל בשטח הבנין המותר, מותר להבליטם כדי 80 ס"מ לכל היותר לתוך המרונות הקדמי או האחורי, אך לא לתוך המרונות הצדדי.
- (5) מרתפים חת-קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבנין (פרט לקו בנין בחזית), כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחד.

במכניזם בנוי מיוחדת אפשר לקבוע הגבלות אחרות מאלה שנקבעו בלוח החלוקה לאזוריט במפורט כאן, אולם כחוקי שחכניה בנוי כזאת תהאשר בועדה המסדוית. בבואה לאשר תכנית בנוי כזאת תשקול הועדה הכחודית השמעה הכנית הבנוי על תכנון המסדית.

[illegible]

[illegible]

הערה: בשם עפרתה של הורצגה הקופית כנסו לראות הנחה בני ערם מורשת מאסות 10' על מקרה 1.

SECRET

56. כחה של הועדה המקומית יהא יפה לצורך לתעודת היתר ילבניה, לעבודה, לסמס בקרקע או בבית, את התנאים שיתנו דרושים לדעתה, לבניה כל מטר סמקורי ברעט, דפיקה, רעיוה, אורור לקוי, הארה גרועה, הפרעה פסולה מלאכה, הערעה חמרי עבודה או כל מטר אחר הנגרם לסכיה עקב העבודה, הבניה או הסמס.

57. א. אם מסכות שלא נראו מראש, בעת הכנת התכנית, או מכל סיבה אחרת, יתגלה צורך לסטות מהוראותיה ומהגבלותיה של התכנית הזאת בכל ענין שהוא בנוגע לסמס בקרקע או בנין, קוי בניה וסרווחים, שטח מגרש מינימלי, גובה הבנין, אחורי הבניה, שטח של בניה וכו', או כל ענין אחר - יהיה כחה של הועדה המחוזית להעניק הקלות מהגבלות אלה.

ב. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להחיר כל צמצום שהוטל בתכנית הזאת על הסמס בכל קרקע או בנין או צמצום אחר הכלול בתכנית הזאת, לאחר שתביא בחשבון את השפעתה של ההחירה על הנכסים הסמוכים: בחנאי הועדה המקומית לא תנהג מנהג היתר כזה בלי אשרור של הועדה המחוזית בכל ענין שלגביו אין לוועדה המקומית סמכות מפורשת להחיר.

ג. במגרסים קיימים, שרוחב חזיתותיהם קטן מ-14 מטר או שעומקם קטן מ-20 מטר, יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית באשרור מיוחד להחיר הקטנה המרובה הצדדי או האחורי, או שניהם יחד, הכל לפי הענין, עד כדי 80% סן הנקבע בלוח החלוקה לאזורים.

ד. כחה של הועדה המקומית יהיה להחיר - על פי אשרור מיוחד - הקמתם או שמוש בבנינים קיימים, לתגויות מן הסוגים הבאים:

1. ספריה, מכירת עתונים, סגירות, פרחים;
2. מכטורי כתיבה;
3. סניף של בנק;
4. בית מרקחת;
5. סנדלר, דקורטור (בלי מכונות מונעות כחה);
6. מכון ליופי, מספרה;
7. חנוה מהנות, דברי אמנות.

ה. אם לא הורה במפורש ברשימת הכלליות של האזור, בכחה של הועדה המקומית יהיה להחיר - על פי אשרור מיוחד - הקמתם של בנינים צבוריים, או שמוש בבנינים קיימים לבנינים צבוריים, מן הסוגים הבאים:

1. בית כנסת, בית הפילה וכו';
2. גן או מעון ילדים, שטח חלב, ברפאה;
3. בית יחומים פנימיים;
4. בית אשפות של צרקה;
5. כושב זקנים, בית נכים;
6. ספריה, אולם תערוכות, אולם הרצאות, מוזיאון;
7. בית ספר, בחנאי שטח המגרש הוא לפחות 4 דונם (שטח המגרש לכחה אחת יהיה לפחות 500 מ"ר);
8. בית סרחן צבורי;
9. בנינים הדרושים להנהלת המשק העירוני, כגון: משרדי גביה, מכבי-אש, מפעל המים, וכו', אך להוציא מוסכים ובתי מלאכה;
10. פנסיון או בית הגדאה, בחנאי שיובטחו מקומות חניה לכלי רכב.

ו. כחה של הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, להחיר הקמת חתונה דלק ושירות למכונות באזורים השונים של תכנית זו.

החליטה הועדה המקומית לאשר הקלה במפורש בסעיפים 57-ג), 57-ה), 57-ו) כנ"ל חמרה הודעה על כך על לוח המודעות במסדריה ובסני עתונים יומיים הנפוצים בהרצליה, הרואה עצמו נפגע מהחלטה כזאת, ושאף להגיש התנגדות במכתב רשום לוועדה המקומית תוך 7 ימים מיום פרסום ההודעה. הועדה המקומית חרוף בהתנגדות והחלטתה תועבר לאשרור הועדה המחוזית. החלטה הועדה המחוזית חתיה סופית.

ז. כחה של הועדה המקומית - על פי אשור מיוחד - יהיה להחליט או לחייב הקצת בנינים בעלי קיר מסוהף, בתנאי, כי:

בניה עם קיר מסוהף

(1) חמורט שלגביו יינתן חיתור כזה תהיה חזיתו פחות מ-14 מטר, או גובה עט מגרש סחיתו פחות מ-14 מטר, והסגור של הסכן הוא מברש מנוי (לא בנוי).

(2) לדעת הועדה המקומית הכנית הבניה מאפשרת ניצול הוגן של שני המגרשים לצרכי בניה.

(3) לדעת הועדה קיימת הסכמה בעלי מגרשים סוככים, בתנאי שטח רצחתי האחת של בנין כזה לא יעלה על 260 מ"ר.

(4) אם אוסרת חכנית בנוי מיוחדת הקובעת הקצת בנינים בעלי קיר מסוהף.

(5) לדעת הועדה המקומית אין אפשרות אחת לבנות על המגרשים.

עכוב בהוצאות חיתור לבניה

החליטה הועדה המקומית לאשר בניה עם קיר מסוהף חפוט הודעה על כך על לוח המודעות במסדרי הועדה המקומית, כמו-כן חסלה הודעה בדאו דשום או בדרך סנקציה בחלק ט' - מסירת מסמכים, בחכנית, זו, לבעלי הזכטים שלגביהם החליטה הועדה המקומית על בניה עם קיר מסוהף. מקבל ההודעה הוראה עצמו נפגע מהחלטה האמורה ושאי להגיש התנגדות חוץ 7 ימים מיום קבלת ההודעה - לועדה המקומית, וחלטה תועבר לועדה המחוזית. החלטה הועדה המחוזית תהיה סופית.

58. א. הועדה המקומית תהא מוסמכת לדרוש הפסקה שמוש בבנין או בחלק של בנין - אם לדעתה מהיות השמוש בו סכנה למסחמטיות בו או לכל אחר אחר.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במדה שהיא תחשב לנכון כדי למנוע סכנה - תקונים או שנויים של בנין, אשר לפי דעתה סעון תקון או שנוי והוף בגלל מצבו המסוכן או בלתי יציב, וכל תקון, שנוי שאושר בהתאם למסקה זו יבוצע בהתאם להוראות המתנדס.

חפוט של תעודות חיתור לבניה

59. א. כל תעודה חיתור לעבודה כל שהיא או לשמוש, שתנתן בהתאם לחכנית זו, יתא כחה ופה שנה אחת מתאריך הוצאת התעודה, אלא אם קבעה הועדה המקומית אחרת, לא התחיל הבעל בבצוע העבודה או השמוש, שלטמס הוצאת תעודת חיתור, חוץ סנה מתאריך הוצאת התעודה, או התחיל הבעל בבצוע העבודה או השמוש והפסיק ולא המסין בהם במשך מהצית הסנה מיום הפסקתם - יפוג כוחה של תעודת חיתור כזאת ותהא טעונה חרוש.

ב. הועדה המקומית תהא מוסמכת לחרוש כל תעודת חיתור לבניה שנתנה לפני כניסת חכנית זאת לתקפה, בתנאי שיוכנסו בתוך תעודת החיתור המחודשת השנויים הניבעים מהוראות חכנית זו.

60. א. עם השלמת בית שעליו נחנה תעודת חיתור בניה ואשר הוקם בהתאם להוראותיה, תוציא הועדה המקומית תעודת החזקה לגבי אותו בית, בתנאי שהועדה המקומית ושאי לסרב להוציא תעודת החזקה אם אין הבית הולם את תעודת החיתור לבניה או כל דרישה מדרשותיה של החכנית הזאת או של החכנית שעל פיה נבנה הבית, או כל חוק עזר.

דעת החזקה

ב. לא יחזיקו בשוט בית ולא יסתמשו בו, אלא אם כן הוסב תחילה תעודת החזקה על אותו בית מאת הועדה המקומית.

עסקות

61. אסור להקום כל בנין ולהוציא לפועל כל חפירה, הצובה או נטיעה בתוך גבולות טמח עתיקות שמו בלי תעודת חיתור בכחם מאת מחלקת העתיקות של ממשלת ישראל, וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לחנאים הכפופים בתעודת החיתור הזו.

62. בסמכותה של הועדה המקומית, באשרור הועדה המחוזית, לסמן בהתאם לסעיף 14(ב) (יא) של הפקודה - בהחומי התכנית, שטחים הדורשים פרצלציה מחודש, ולצמצם את הבניה באותם השטחים, אלא אם כן הבנינים הם - לדעת הועדה המחוזית - בהתאם לחכנית הפרצלציה המאושרת. מסמכותה של הועדה המקומית להתנות תנאים נוספים לצורך הגשמתה של חכנית הפרצלציה בהתאם.

הסמכה לפרצלציה
מחדש

63. מקום שטחון של מגרס קיים הוא פחות מאשר השטח המינמלי יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא העורח היתר בניה, אלא אם כן הוסיפו על גדלו של המגרס סחור צורך עט קרקע, של בני-מצרא באפן סגדלו וצורהו יהיו כדרוש לפי התכנית הזאת. מקום שפעולה זו אינה בת-ביצוע, מותר ליתן תעורח היתר לחקמה בנין על מגרס פחות גדול, כחנאי כי סגדלו של בנין כזה יהיה משום התאמה אל הגורל המקסימלי הקבוע של הבניה המותרת לפי התכנית הזאת. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות סחן היתר בניה בבניה עט קיר משותף.

מגרס פחות
גדול

64. הועדה המקומית רשאית לסמן מגרסים בעלי חזית חנויות באמצעות חכנית מפורטת, חכנית פרצלציה או בדרך אחרת, ולצמצם את הכליות החנויות האלה לרשימת התכליות באזור הנדון.

חזית חנויות

65. הועדה המקומית תתא מוסמכת לאשר תלוקות מסנה עט אהוד של מגרסים בחנאי שחלוקה המסנה או האהוד הם בהתאם לחכנית.

דעת מסנה

66. סחור כסיסות להוראות הפקודה, רשאיות הועדה המחוזית והועדה המקומית להעביר מסמכיות היתן המסורות לתן לפי החכנית הזאת ליו"ר הועדה המחזית או לסנהרס או לסניהם יחד, או לוועדה, לשט הגשמת מטרותיה של התכנית הזאת.

העברת
מסמכיות

67. הרואה עצמו מקום ע"י סרובה של הועדה המקומית ליתן את אשרות או להמליץ על כל ענין סכסכילי דרושים האשר או ההמלצה, רשאי לערער על כך - סחור חדשים ממסירת הועדה הסירוב לו - בפני הועדה המחוזית, והכרעה הועדה המחוזית בערעור ההא סופית.

ערעורים

חלק ס' - מטרות מסמכיות

68. כל הודעה, צו או מסמן אחר, שהחכנית הזאת דורשת או מרשה את מסירתם יתנו רואים אותם כאלו נמסרו כחוק, אם נמסרו במקום כתבו הודעה לאחרונה של בעל החכנית, וערכו אל בעל הקרקע או הבנין או אל המחזיק בהם - מסירתם היא מסירה אם נמסרו במקום או בהעתקם למישהו מבני האדם שעל הקרקע או הבנין, ובאין שם אדם שאפשר למסור לו - אם נקבעו על הקרקע או בבנין במקום בולט, כן מותר למסור באמצעות הדאר במכתב רשום מסולס מראש, ואם נמסרו באמצעות הדאר, רואים בטעם מסירתם טעם מסירה מכתב רגיל הכולל אותם, וכשבאים להוכיח מסירה כזאת, דיה לה להוכיח כי ההודעה, הצו או המסמן האחר צוינו במכתב כדבעי ונשלחו בדאר רשום. כל הודעה, צו או מסמן אחר שיש לחתם לפי החכנית לבעל הקרקע או הבנין או למחזיק בהם, מותר לערום סחור מסמן כחכתם בסלים "לבעל" או למחזיק של הקרקע או הבנין סלגביהם נמסרים ההודעה, הצו או המסמן האחר, ללא חוסמה סם או האור אחר.

אופן מסירת
מסמכים

69. מקום שאי אפשר לבהר, ללא כל ספק את שמו או כחובהו של הבעל, מותר לפרסם באחד העהונים הנקוצים בהוצלית הודעה הדורשת מאת כל החובע טובת הנאה בקרקע או בבנין הנזכרים. למלא אחר ההודעה; ופרסום כזה בעהונים דינו כדין מסירה בעלת חוק. ומסמכת של ההודעה.

פרסום
בעהונים

חלק י' - הוצאות התכנית

70. כחם של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות, או להתחייב בהוצאות, הדרושות להכנת כל תכנית הכנון עיר, לדרכות תכנית זו, לקיומה ולהגשמתה. הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, יוראו כהוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית, או ההגשמה, בין כולן ובין מקצתן.

בכית הוצאות

71. הועדה המקומית תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס שפור בסכום ההוצאה ולגבותו מהבעלים לפי סעודיהם של מסחי הקרקעות או של חזיתות המגרשים או לפי כל שסה אחרת שתראה לוועדה המקומית.

מס הסכמה

מסדד הפנים
פקודת בנין מרים 1933
ועדה מחוזית לבניה ותכנון ערים
מחוז תל-אביב
מרחב תכנון עיר
תכנית
1.253
מס
19.5.58
הועדה המקומית גישתה ח
מס
6.1.59
החליטה להסדד
החלטת הועדה לעיר
מס
1.2.59
מס
מסדד כללי לתכנית
יורש ראש הועדה

מסדד הפנים
פקודת בנין מרים 1933
ועדה מחוזית לבניה ותכנון ערים
מחוז תל-אביב
מרחב תכנון עיר
תכנית
1.253
מס
11/5
הועדה המקומית גישתה ח
מס
6.6.60
החליטה להסדד
החלטת הועדה לעיר
מס
1.1.61
מס
מסדד כללי לתכנית
יורש ראש הועדה

מסדד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
מרחב תכנון עיר
תכנית
1.253
מס
תקן
לחכונת מתאר מס
אני מרשה בזה להקנות תוקף לחכונת הנל
15 מאי 1961
15 מאי 1961
תאריך
שר הפנים