



החוק בארצות ערב

3

לקט של חוקים  
ירדניים

קובץ פו'

בהוצאת  
מפקדת  
פ"צ"ר  
תשל"ד 1974

תוכן העניינים

תקנות לתוכנית אב

של העיר-מרמאללה

## נספח

תקנות לתוכניות אב של עיר - רמאללה

משנת 1960

### פ ר ק ר א ש ו ן

### ה ו ר א ו ת כ ל ל י ו ת

תקנה 1. שם התקנות.

תקנות אלו תיקראנה בשם (תקנות לתוכנית אב של עיר רמאללה משנת 1960) ותחולנה על איזור תכנון העיר ראמאללה כפי שזה מבואר במפת התוכנית המסופחת לתקנות אלו, שהגדרתה ניתנת להלן או כל תיקונים שיחולו עליהן.

תקנה 2. מפת החוכנית

מפת התוכנית הנזכרת להלן והנקראת (המפה) תהיה המפה המסופחת לתקנות אלו. מפה זו תיחשב כחלק בלתי נפרד מהתקנות בכל הנוגע לעניינים הנזכרים בתקנות אלו ובמפה עצמה.

תקנה 3. קשר תקנות אלו עם התקנות המאושרות המתוקנות תקנות אלו

תחקנה את התקנות תוכנית האב של עיר ראמאללה משנת 1940 וכל תקנות אחרות שבתוקף לעיר ראמאללה ותבואנה ותיקראנה במקומן.

תקנה 4. קשר התקנות בתוכנית המפורטות ובתוכניות הפרדילציה

שבתוקף.

כל התוכניות המפורטות וכל התוכניות הפרדילציה שהיו בתוקף לפני החלת תקנות אלו, תישארנה בתוקפן עד לאותה מידה שבה אין

הוראותיהן תתנגדנה להוראות תקנות אלו, פרט להוראות תקנות אלו הנוגעות לשטח החצר המינימלי שחייבים להשאיר במגרשי הבניה, אשר אינן חלות על חלקות קרקע הכפופות לתוכניות הפרדילציה האמורות.

תקנה 5. הקשר של תקנות אלו עם תקנות אחרות באם קיים ניגוד בין הוראות תקנות אלו, לבין הוראות תקנות כלשהן שהוצאו בהתאם לחוק, תהיינה להוראות תקנות אלו זכות ברורה על ההוראות המנוגדות שבאותן תקנות.

## פ ר ק ש נ י

### פ י ר ו ש מ ו נ ח י מ

יהיו למילים ולביטויים הבאים הנזכרים בתקנות אלו, הפירושים המיועדים להם להלן, מלבד אן הכתוב יחייב פירוש אחר: "תקנות" - פירושן תקנות אלו או כל תיקון שיחול בהן.

"סלילת כבישים" - פירושה ביצוע כלל העבודות הדרושות לסלילת כבישים ותיכנונם או ביצוע העבודות המסתעפות מכך, או כל עבודה מאותן העבודות.

"מרתפים" - פירושן החלל הנמצא מתחת לקומת הקרקע או מתחת לקומה הראשונה בכל בית, שגובהו אינו עולה על שני מטרים וחצי וגובה כל חלק ממנו לא יעלה על מטר אחד מגובה המפלס המאושר של האדמה הסמוכה לו ישירות או על הגובה בפועל של המפלס המעובד של האדמה הסמוכה לו וילקח בחשבון הגובה הנמוך משניהם.

" מכשירים מיכניים" - המונח "מכשיר מכני" פירושו מכשיר המופעל באמצעות חשמל או באמצעות כל כח מנוע אחר ואינו כולל מכשירים המשמשים לענייני בית כגון מכשירים המשמשים למיזוג אוויר, קירור חימום ומעליות ומקררים ומכשירי חשמל ביתיים.

" מירווח" - פירושו המרווח המפריד בין המיבנה לבין קו חלקת הקרקע שעליה מקום המיבנה או שיוקם עליה, או המרווח המפריד בין המיבנה לבין קו הכביש הגובל לחלקת הקרקע.

"גובה הבית" - פירושו גובה הבית הנמדד ממפלס הקרקע המעובד והמאושר או נמדד מגובה המדרכה או מגובה קו אמצע הכביש הסלולה ועד לגג חדר המדרגות הנמצא מעל לגג ואם לא היה בבית חדר מדרגות, עד למפלס סוף הקיר החיצון או למפלס צדי הגג.

"היושב ראש" - פירושו ראש ועדת המחוז או ראש הוועדה המקומית לפי המקרה וכולל בא כח היושב ראש.

"קרקע הנמצאת - פירושה חלקת קרקע הגובלת בצומת שני כבישים בפניה" או יותר.

"עבודות" - פירושן עבודות בכל מיבנה או קרקע שהושם יד עליהם או נתפסו לכל מטרה שהיא.

"מיבנה" - פירושו אותו פירוש שיועד לו בחוק.

"מיבנה חיצוני" - פירושו כל מיבנה הקיים על חלקת קרקע בנוסף

למיבנה הראשי ונפרד ממנו ואינו משמש למגורים

או משמש כמשרדים או כחנויות.

"מיבנה ציבורי" - פירושו כל מיבנה המשמש או המוקם או המיועד לשימוש

הציבור באופן קבוע או ארעי בכנסייה, כמקום

פולחן, כמסגד או בכל מקום ממקומות הפולחן

הציבוריים או כבית חולים, מקלט, פקולטה, בית ספר,

תיאטרון, קולנוע, אולם ציבורי למוסיקה, אולם

ציבורי לריקודים, אולם ציבורי להרצאות, אולם

ציבורי לתערוכות, מקום ציבורי לאסיפות או לכל

מטרה ציבורית אחרת.

"מיבנה תעשייתי" - פירושו מיבנה המשמש כליל או על פי רוב במחסן

או בבית חרושת או במקום לכיבוס בגדים או בית

חרושת לבירה או לזיקוק או לפציקת ברזל ויחר

המיבנים האחרים המשמשים או המיועדים לשימוש

בכל צורה שהיא, כפי שהותר באיזור התעשייה בהתאם

למפעל המאושר שחל עליהם.

"בית" - פירושו כל מיבנה המקיף חלל באמצעות גג או גגות וקירות

או עמודים.

"הוראות עבודה" - פירושן ההוראות שנקבעו לשימוש בבטון מזויין

ובקונסטרוציה פלדה במיבנים בהתאם למה שיקבע

המהנדס מזמן לזמן.

"בית למגורים" - פירושו כל בית שנבנה למטרת מגורים ואינו משמש רק למגורים.

"משחה" - כולל את הצבע המשחה.

"חנות" - פירושו כל בית או חלק ממנו המיועד למכירה בקמעונאות ואינו כולל בית חרושת או בית מלאכה.

"שורת מיבנים" - פירושה שורת בתים המורכבת מארבעה בתים או יותר וכל אחד מהם כולל דירה אחת הנפרדת מהדירה הבאה על ידי קיר משותף או על ידי קיר חיצוני.

"קיר חיצוני" - פירושו קיר המיבנה החיצוני שאינו קיר מפריד וכולל הקיר החיצוני הקיים והגובל עם קיר המיבנה הסמוך.

"קיר מפריד" - פירושו:

א. הקיר המהווה חלק מהמבנה והמשמש, או המוקם על מנת שימש בכל חלק מאורכו או מרוחבו כדי להפריד את המיבנים הסמוכים, או

ב. הקיר המהווה חלק מהמיבנה, והכולל בכל חלק מאורכו למרחק שאינו יותר מבליטות עמוד, היסוד הקיימים על קו קרקע של בעלים שונים.

"קומת המפלס" - פירושה הקומה הנמצאת ישירות מתחת לקומת הקרקע של הבית.

"קומת הקרקע" - פירושה קומת המיבנה שגובהה אינו עולה על הממוצע המאושר לקרקע המעובדת המקיפה את המיבנה זאת אומרת על מטר אחד ושלוש רבעי מטרים בתנאי שאיך לדאות קומת קרקע הקומה שמפּלס קרקעיתה יותר נמוך ממטר ועשרים סנטימטרים ממפּלס הקרקע או ממפּלס הכביש הגובל.

"קומה ראשונה" - פירושה הקומה הקיימת ישירות מעל קומת הקרקע של המיבנה.

"קומה שניה" - פירושה לגבי כל בית הקומה ישירות מעל לקומה הראשונה של הבית.

"הכביש" - פירושו כל כביש ציבורי, רחוב, סימטה, מעבר, דרך, מדריגות, מעבר או דרך לעגלות, מסדרון, רחבה, כיכר מקום או גשר פרטי או ציבורי בין שמשמש למעבר ובין שלא ובין שקיים שמתוכנן להקמה בהתאם לכל תוכנית בנין ערים וכולל כל החפירות, התעלות, הבורות, תעלות למי גשם, נחרות אבן, מדרכות צדדיות, אי בסחון, עציים, עצי נוי קירוח מגן, גדרות, מחיצות ומעקות.

"ועדה מקומית" - פירושה ועדת תכנון הבנין ערים מקומית לעיר ראמאללה שהורכבה לפי החוק.

"ועדת המחוז" - פירושה ועדת תכנון ובנין ערים מחוזית למחוז ירושלים שהורכבה לפי החוק.



"בעל" - פירושו הבעל הרשום או הבעל הידוע למיבנה או לקרקע  
ואם נעדר הבעל או נבצר להוכיח את זהותו או מקומו,  
יכלול הביטוי הבעל את האדם או האנשים אשר מקבלים  
בזמן הנידון רנטה, דמי שכירות או הכנסה מהמיבנה או  
מהקרקע או אשר מקבלים דמי שכירות או רנטה מהמיבנה  
במידה והיה מושכר תמורת דמי שכירות, וכולל גם את  
האנשים אשר משלמים את מסי הממשלה וְמסי העירייה עבור  
אותו מיבנה או קרקע, בין לחשבונם הפרטי או בחור באי  
כח או נאמנים של כל אדם או אנשים אחרים, אם קרה שנמנע  
הדייר הנוכחי ממסירת שם וכתובת הבעל, לאחד שנתבקש  
לכך בכתב על ידי הוועדה המקומית, יכלול הביטוי "בעל"  
אז אותו דייר נוכחי ויכלול גם האדם הנושא רשיון  
למיבנה או כל רשיון אחר שהוצא בהתאם לחוק, ואם הדייר  
או נושא רשיון לא היו נוכחים או נבצר למצוא אותם,  
יכלול הביטוי "הבעל" האדריכל, הבונה, הקבלן וכל  
האנשים ובאי כחם אשר הקימו את המיבנה האמור או  
ביצעו את העבודה שעבודה הוצא רשיון או שקיימת  
חובה להוציא רשיון עבודה וכן יכלול את האנשים  
האחראים לכך אך אינו כולל שום פועל העובד אצל אותו  
אדם או אצל אותם אנשים.

"מורשים" - פירושם כנוגע לחומרים כלשהם אותם חומרים שאושרו מטעם

המהנדס.

"ביב פרטי" - פירושו כל ביב המשמש לסילוק המים הבלוחים  
והמתחסיס למים של מיבנה אחד בלבד או חלק  
ממיבנה אחד בלבד.

"ביב ציבורי" - פירושו כל ביב או נחרה מכל סוג שהוא פרט לביב  
שגודר לעיל.

"שטח מורשה" - בנוגע לכל בית פירושו השטח המקסימלי שלפיו אפשר  
לבנות אח הבית בהתאם להוראות תקנות אלו ובהתאם  
לכל תכנית. בנייה מאושרת.

"המפלס המאושר" - פירושו בנוגע לכל קרקע כל חלק ממפלס הקרקע  
המפורט במפה המסופחח לרשיון המיבנה שהוצא  
בנוגע לאותה קרקע ואשר מהווה חלק מהרשיון.

"מקום מגורים" - פירושו בית או חלק מביח שהוקם למטרה מגורים  
ואשר אינו משמש למטרה אחרת.

"מהנדס העירייה" - פירושו מהנדס העיר או המהנדס עיריית ראמאללה  
או נציגו המורשה כדין

"חוכנית הפרדילציה" - פירושה כל חוכנית פרדילציה שיש לה חוקף  
או שיהיה לה חוקף בהתאם לחוק .

"שירותים" - פירושם המטבח, חדר האספקה, חדר קערת המטבח,  
האמבטיה, בית השימוש, המחסן, חדר הכביסה, חדר  
הגיהוץ, החדר שבו פותקן מכשיר לקירור או לחימום

או למיזוג אוויר או חדר המכונה המשמשת להפעלת  
המעלית.

"מקומות מיוחדים" – פירושם כל מקום שהורשה שימוש מזמם  
לזמן מטעם ועדת המחוז, בהתאם לתקנות  
אלו או בהתאם לכל תוכנית בנין מאושרת.  
שנקבעה למטרה כלשהיא מהמטרות המפורטות  
ברשימת צורות השימוש בחלק "המקומות  
המיוחדים".

"רשות הבריאות" – פירושה הוד מעלתו שר הבריאות או נציגו  
המורשה וכוללת מפקח הבריאות או מנהל  
ענייני התברואה הכפוף למועצת עיריית  
ראמאללה.

"מגורים" – פירושם השימוש בכל מיבנה או קרקע או כל חלק  
למגורים, בין שהשימוש היה ממושך או לסרוגין.

"רוחב הכביש" – פירושו המרווח המפריד בין שני קווי הכביש  
(לרבות המדרכות) הנמדד באופן מאורך כלפי  
קו הכביש המרכזי.

"חדר" – כולל שטח האדמה הכלול בתחום חלקת הקרקע, וכולל  
השטח הנמצא מחצת לכל מיבנה קיים על אותה חלקה.

"חוק" – פירושו חוק תכנון ובנין ערים, כפרים ומיבנים משנת  
1955 או כל חוק מתקן לחוק זה או הבא במקומו.

"חלקת קרקע" - פירושה כל חלקת קרקע שאושרה כמגרש בנייה לפי תוכנית פרצילציה, או שהותר הקמת בית עליה בהיתר הוועדה המקומית ובאישור וועדת המחוז.

"דירה" - פירושה קבוצת חדרי מגורים ושרותים הקיימת בנפרד ושיש לה כניסה נפרדת ואשר לדעת הוועדה המקומית מספיק לשימוש משפחה אחת או אדם בלבד.

"תעודת עבודות" - פירושה התעודה המוצאת על ידי הוועדה המקומית בהתאם לחקנות אלו.

"שיפורים תברואיים" - פירושם השיפורים המבוצעים במיבנה במטרה לשפר את מצבו התברואי וכוללים הקמת שירותים חדשים אליו ושינוי השירותים הקיימים בו.

"קו הכביש" - פירושו הקו החותם את שני צדי הכביש.

"קו הבניין" - פירושו הקו שאסור לשום בית לעבור אותו והנמצא על כל כביש סלול או על כל כביש המתכווננים לסלול.

"מיכל המים" - פירושו כל מיכל, כלי, ברכה המשמשים לאיחסון מים למטרות ביתיות.

"קומת קרקע תחתונה" - פירושה הקומה הנמצאת ישירות מתחת לקומת הקרקע של הבית.

פ ר ק ש ל י ש י

סימנים המצויינים על המפה

יהיו לסימנים הבאים המצויינים על המפה את הפירושים המיועדים להם להלן.

<u>הפירושים המיועדים</u>	<u>הסימן המצוייר על המפה</u>
איזור מגורים דרגה (א)	איזורים צבועים בצבע כחום
איזור מגורים דרגה (ב)	איזורים צבועים בצבע כחול
איזור מגורים דרגה (ג)	איזורים צבועים בצבע צהוב
	איזורי צבועים בצבע אפור
איזור מסחר	המוקפים השוליים בצבע סגול
	איזורים הצבועים בצבע בורדו
איזור תעשייה	המוקפים בשוליים בצבע בורדו
איזור הוטריונות המסחריות	איזורים צבועים בצבע אפור
סוג (א)	המוקפים בשוליים בצבע אדום
	איזורים צבועים בצבע ירוק בהיר
איזור הרחבות הציבוריות	חתוכים ברוזים מקבילים בצבע
המוצעות.	ירוק כהה
	איזורים צבועים בצבע ירוק בהיר
איזור הרחבות הפרטיות	המוקפים בשוליים בצבע ירוק כהה.

הסימן המצוייר על המפה

איזורים הצבועים בצבע צהוב  
והמוקפים בשוליים בצבע ירוק  
כהה והחתוכים בקווים מקבילים  
בצבע ירוק כהה

איזור בית הקברות

איזורים צבועים בצבע ירוק בהיר  
והמשורטטים בקווים ירוקים  
חותכים

איזור שמורת טבע

איזורים הצבועים בצבע חום  
המוקפים בשוליים בצבע חום כהה  
והחתוכים בקווים מקבילים  
בצבע חום

איזור שמורת עתיקות

איזורים הצבועים בצבע צהוב  
והמוקפים בשוליים בצבע חום  
והחתוכים בקווים מקבילים  
בצבע חום

כנסיות ומסגדים

קווי חלבושים הצבועים  
בצבע אדום

כבישים שרוצים לסלול  
ולהרחיב

איזורים הצבועים בצבע חום בהיר  
והסוגבלת בצבע חום

מקומות מיבנים ציבוריים

איזורים המוגבלים בקווים

רכוש מירי

מרוסקים אדומים

מקומות הכבישים הצבועים

כבישים קיימים ומאושרים

בצבע חום

מספר הכביש

מספר שחור במעלה העיגול

רוחב הכביש

מספר אדום בתחתית העיגול

קווי הבניין

מספר אדום בצד העיגול

גבול האיזור שעליו חלוח

קו כחול כהה

חקנות אלו.

## פ ר ק ר ב י ע י

### כ ב י ש י מ

חקנה 1. פירוש מונחים.

ההיקף למלים הבאות הנזכרות פרק זה, אח הפירושים המיועדים להן להלן, מלבד אם הכתוב מחייב פירוש אחר.

המילה "דרך" - פירושה כל דרך שסומן מקומה בחוכנית או כל דרך נוספת בחוכנית האב או בחוכנית המפורטת או בחוכניות הפרצילציה, במידה ואינן מנוגדות לחוכניות אלו, ועל פי התנאים שבפיסקה המתיחסת לתקנה (2) מחקנות פרק זה.

תקנה 2. מיקום הדרכים ורוחבן.

מיקום הדרכים ורוחבן יהיו כמפורט במפה בתנאי שאין לציין מקומות של דרכים נוספות בתוכנית מפורטות או בתוכנית פרצילציה, אלא לפי דעת ועדת המחוז, לא תשתנה תוכנית זו בעיקרה כתוצאה מכך.

תקנה 3. איסור בנין ועבודה בדרכים.

אסור להקים מיבנה כלשהוא ולבצע עבודות כלשהן בקרקע המהווה מקום לדרך.

תקנה 4. סלילת דרכים.

לוועדה המקומית הסמכות לסלילת כל דרך ולבצע את כל או חלק מעבודות המסתעפות מאותו ביצוע באדמות הסמוכות לאותה דרך.

תקנה 5. הסטת הדרכים הקיימים או סגירתן.

לוועדה המקומית, באישור וועדת המחוז הזכות להסיט או לסגור כל דרך קיימת, בין שהיתה דרך שהוגדרה בתקנה (1) מפרק זה ובין שלא, ולהכריז על הספקת כל הזכויות הציבוריות הנוגעות לתעבורה בה החל מתאריך ההסטה או הסגירה.

תקנה 6. שימוש בקרקעות שאינן דרושות לדרכים.

לוועדה המקומית הסמכות להשתמש בכל קרקע שנהפכה לבלתי דרושה לדרך כלשהיא, בין שהיתה אותה דרך מהדרכים



המוגדות בתקנה (1) לתקנות פרק זה ובין שלא, ובאופן שתראה לנכון.

תקנה 7. האצלת סמכות לסליח דרכים.

הוועדה המקומית רשאית להאציל מסמכויות לכל אדם או אנשים הרוצים לסלול או להרחיב דרך כלשהיא, על ידי הוצאת היתר בכך לאותו אדם או לאותם אנשים, בתנאי שאותו אדם או אותם אנשים יתחייב לשאת בכל התחייבויות והאחריות המוטלות על הוועדה המקומית, במידה וביצעה בעצמה את עבודת הבנייה או ההרחבתה והוועדה המקומית זכאית בעת האצלתה את סמכויותיה במתן אותו היתר, להאציל לפי התנאים שתרואם לנכונים לשם הבטחת ביצוע העבודות כדרוש.

תקנה 8. גדרות, חומות, עצים וגנים.

1. לוועדה המקומית הסמכות להוציא צווים לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך הסלולה, תחייבם לפיהם להקים בגבול אותן קרקעות גדרות או חומות ותקבע את גובה אותן גדרות או חומות ואת החומרים שיש להשתמש בהם בהקמתם או לנטוע או לזמר צמחים, עצים ושיחים והקמת או הסבת מכשולים אחרים אשר מונעים את הראייה בין קו הבניין לבין קו הדרך.

2. מוטל על כל בעל שקיבל צו בהתאם לתקנה זו, להקים את הגדר או את החומה שהוטל עליו להקים, תוך התקופה

שנקבעה באותו צו, או להסיר את המכשול שנזכר באותו צו ולהיות כפוף לדרישות הצו מכל הבחינות האחרות, תוך התקופה הקבועה בצו. ואם נמנע הבעל מלהיות כפוף לדרישות הצו תוך התקופה הקבועה בו, ושאינו הוועדה המקומית לנקוט בכל הצעדים הדרושים לביצוע העבודות שנקבעו בצו, ולגבות את הוצאותיה מאותו בעל.

תקנה 9. כניסה לאדמות ומהוות מקומות לדרכים.

לוועדה המקומית מואצלת סמכות, בכל עת לאחר קבלת תוכנית זו תוקף להיכנס לאדמות כלשהן המהוות מקומות לכבישים או לחייב בהרחבת דרכים. כשלהן קיימות, לאחר מתן הודעה לתקופה של ארבע עשר יום לבעלי אותן אדמות ולשים יד על אותן אדמות לשם ביצוע עבודות הסלילה.

## פ ר ק ח מ י ש י

### זכות המעבר לביבים

תקנה 1. אחזקת אדמות לביבים.

הוועדה המקומית ושאינו, באישור וועדת המחוז, להחזיק בכל אדמה הדרושה לזרימת מי גשם או ביבי מים דלוחים, ולקבוע מקום ואופן זרימת אותם מים, ואסור להקים שום מיבנה או לבצע שום עבודות באדמה שהוחזקה באופן כזה.

תקנה 2. (א) הביבים יונחו בהתאם לדרישות מהנדס העירייה ורשות התברואה.

2. בעלי חלקות הקרקע חייבים להדשות במעבר על הביבים. המחוברים לחלקות הסמוכות לחלקותיהם, אם נדרש הדבר, וכן לחלקות הנמצאות על מפלס יותר גבוה מחלקותיהם.

תקנה 3. ענייני תברואה.

הוועדה המקומית רשאית לקבוע בכל רשיון המוצא על ידה, חנאים לפיהם יחויייה בעל המיבנה שלו הוענק הרשיון לבצע על חשבוננו את דרישות רשות התברואה, בנוגע לשירותי התברואה.

תקנה 4. מפעל המים.

הוועדה המקומית תנקוט בכל הצעדים הדרושים לאספקת מים, בצורה יעילה, לאיזור הנכלל במפעל זה, בשיתוף פעולה עם רשויות התברואה, הוועדה המקומית זכאית למטרה זו להניח צינורות מים בקרקעות או נכסים כלשהם שבהם עוברים צינורות אלו.

## פ ר ק ש י ש י

### חלוקת העיר לאיזורים

תקנה 1. השימוש בקרקעות ובמיבנים.

אסור השימוש בשום קרקע או מיבנה הנמצאים באיזור מהאיזורים המפורטים במפה, באופן שאינו מתאים עם השימוש לאיזור שבו נמצאת הקרקע או המיבנה כמפורט ברשימת השימוש ומותנה בכך להלן.

א. באם היחה קרקע כלשהיא או מיבנה, עם קבלת תוכנית זו

תוקף, משמשים באופן שאינו מתאים לשימוש המפורט

ברשימת השימוש לאיזור, שבו נמצאים לפי תוכנית בנין

בר תוקף, לפני קבלת תוכנית זו תוקף ישירות, יישאר השימוש

לאותה קרקע או מיבנה באותו אופן עד שיחול שינוי

בהחזקה או בבעלות אותה קרקע או מיבנה, ועד שתפוג

התקופה המקסימלית לשימוש החריג שייקבע על ידי הוועדה

המקומית בהתאם לסעיף (2) לחוק.

ב. הוועדה המקומית זכאית, באישור ועדת המחוז, להרשות

השימוש בכל קרקע או מיבנה באופן השונה מהפירוט

הרשום ברשימת אופן השימוש באותו איזור, בכפיפות

להנאים (אם ישנם) שלדעתה יש להטיל בהתחשב במיקום

הקרקע או המיבנה שנזכרה בתוכנית זו.

ג. מותר בכל תוכנית מפורטת או תוכנית פרצילציה להפוך

כל קרקע הנמצאת באיזור מגורים למגרש פרטי או מגוה

ציבורי או שטח גנים.

תקנה 2. מקומות בנין.

אסור להקים מיבנה במקום שאינו קרקע מחולקת לחלקות בנין

תקנה 3. מספר בתים שיוקמו על קרקע מחולקת.

1. אסור להקים יותר מבית אחר על חלקת קרקע מחולקת פרט

לחלקות הנמצאות באיזור תעשייה בתנאי שמותר לוועדה

המקומית באישור ועדת להרשות הקמת שני בתים או יותר  
על קרקע אחת.

2. אין בתקנה זו דבר שימנע הקמת מיבנה חוץ מורשה בהתאם  
לתוכנית זו.

תקנה 4. הגבלות מוטלות על מספר הדירות.  
אסור שמספר הדירות בכל בית מבתי המגורים לעלות על מספר  
הרשום ברשימת אופן השימוש וברשימת האיזורים כפי שזה  
מסומן לגבי האיזור הנוגע בדבר, מלבד הבתים עם הדירות  
שעליהם חלים תוכניות שיכון ציבוריים.

תקנה 5. בתים הכוללים דירות.  
1. מותר לוועדה המקומית באישור ועדת המחוז להרשות בנין  
בתים הכוללים דירות בכל איזור מהאיזורים הבאים:  
א. איזור מגורים (ב) ו - (ג) על מגרש אחד או יותר  
בתנאי שלא יפחת שטח המגרש האחד או המגרשים ביחד  
(לפי המקרה) על כפל המינימום של שטח החצר המפורט  
בחלק השני מרשימת האיזורים על ידי האיזור הנוגע  
בדבר, בתנאי שתוכנית אותו בית ומספר הדירות  
שתיכללנה בו יאושרו על ידי הוועדה המקומית לאחר  
קבלת אישור ועדת המחוז, ובתנאי שכל בית כזה יהיה  
בהתאם ליתר התקנות שהותקנו אודות האיזור שבו יוקם  
הבית.

2. אסור להשתמש בשום בית דירות או כל מהן למסרות שאינן מגורים אך חייב אותו בית לכלול שירותים ומותר שיכלול מוסמכים לשימוש דייריו בלבד.

## תקנה 6. תוכניות שיכון.

1. מותר להוציא לפועל כל תוכנית שיכון המורה על הקמת בית דירות או בתים בודדים או דומים או שורה של בתים (רכבת) או כל קבוצה דומה לאלו או אלו, לאחר אישור הוועדה המקומית והסכמת ועדת המחוז בכפיפות לתנאים הבאים:

א. הקרקע שעליה חלה התוכנית חייבת להיות שטח רצוף של אדמה, ונמצאת באיזור מאיזורי המגורים להוציא איזור מגורים (א).

ב. מיקום הקרקע שעליה חלה התוכנית, הצורה, המדידות והמראה של חייבים להיות לפי דעת הוועדה המקומית וועדת המחוז כשירה לשימוש לתוכנית השיכון.

ג. התוכנית חייבת להורות על הקמת מספר דירות שאינן פחות מחמישים דירות.

ד. הוועדה המקומית חייבת להחליט על השרטוטים והתרשימים, באישור ועדת המחוז.

ה. בכדי לבצע את התוכנית חייבת לשאת באחריות הסתדרות, חברה או אגודה בניין או שיכון מאושרה מסעם הוועדה המקומית ובהסכמת ועדת המחוז.

2. הוועדה המקומית רשאית. באישור וועדת המחוז וחייבת  
אם נדרשה לכך יל ידי וועדת המחוז, בעת אישור תוכנית  
שיכון לקבוע תנאים מיוחדים בנוגע לצפיפות, לרווחה...  
בין קו הבניין ובין קו הקרקע, גובה המיבנים, מספר  
הדירות, סוג החומרים, סוג הקרקע ומיבנים, התווית  
תחום למגנשים ריקים והחזקתם וכל העניינים האחרים  
הנוגעים למפעל אשר ייראו בעיני הוועדה שיש מקום לקבוע  
תנאים מיוחדים לגביהם.

3. אסור השימוש בשום בית שחלה עליו תוכנית שיכון, לאיזו  
מטרה פרט למגורים, חדר שירותים או מוסך לשימוש דיורי  
הבית או הבתים שעליהם חלה תוכנית השיכון, אלא הנסכמת  
הוועדה המקומית ובאישור וועדת המחוז.

7. תקנה 7. דיור ומגורים באיזורים מסחריים ותעשייתיים.  
אסור לגור או לצור בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של איזה  
בית באיזור המסחרי או בכל חלק מבית באיזור התעשייה אלא  
באישור הוועדה המקומית ובהסכמת וועדת המחוז.

8. תקנה 8. בתי מלאכה מלאכות ותעשיות.  
1. אסור לפתוח שום חנות או בית חרושת או בית מלאכה ואסור  
לעסוק באיזו מלאכה או תעשייה לאל במקום שאושר על ידי  
הוועדה המקומית או וועדת המחוז על שימושו לאותה מטרה,  
שהורשה שימושו לאותה מטרה בתוכנית תכנון ובניין עדים.

2. החנויות, בתי המלאכה ובתי החרושת חייבים להיות במיבנים שהורשו לכך ואשר נבנו במיוחד לאותן מטרות.

תקנה 9. ציוד מכני.

1. אסור להתקין ציוד מכני בכל איזור מאיזורי המגורים (א) ו - (ב).

2. מותר להתקין מכונה אחת לכל מלאכה אחת או תעשייה אחת או מקצוע אחד באיזורים מסחריים בתנאי שלא יעלו סך הכל הכוחות על חמישה כח סוס למכונה.

3. לא תוטל שום הגבלה על כח המכוננית המותקנת באיזור תעשייתי כלשהוא.

4. מותר להשתמש במכוננית המותנעים על ידי כח מכני אשר סיכום כוחותיהם אינו עולה על חמישה כח סוס בכל עבודה או בכל מלאכה בודדת, באישור המגורים. (ג).

תקנה 10. מגרשי בניה הנמצאים באיזורים רבים.

מגרשי בניה הנמצאים באיזורים שונים ייחשבו כאילו נמצאים באיזור הקל ביותר מבחינת ההגבלות בתנאי שהרווח יהיה כפי שייקבע לכל איזור מאיזורים השונים שבהם הם נמצאים.

איזור. רשימת אופן השימוש

אופן השימוש

1. איזור מגורים (א) 1. בית המורכב מדירה אחת ומקומה אחת.



7. מקומות מיוחדים.

מותר להשתמש במיבנים ובקרקעות בכל איזור מהאיזורים הנזכרים בכל צורה שהיא מצורות השימוש הנזכרים תחת הכותרת (המקומות המיוחדים) בנספח בתנאי השימוש במקום הנזכר באותה צורה יהיה כרוך באישור הוועדה המקומית וועדת המחוז אשר זכאיות להטיל תנאים כפי שתראינה לנכון לשם שמירה על הצביון הכללי לשכנות שאוזכר בתוכנית זו.

8. איזורים שמורים ואיזורים חקלאיים.

1. יעור, חקלאות וגינון.

2. מיבנים מסתעפים מהמטרות הנזכרות לעיל באישור הוועדה המקומית וועדת המחוז.

9. רחבות ציבוריות ומגרשי משחקים.

1. גנים ציבוריים.

2. מגרשי ספורט ומגרשי טיול

3. מיבנים המתעפים מהמטרות הנזכרות לעיל באישור הוועדה המקומית וועדת המחוז.

10. מגרשים פרטיים.

1. מיבני ממלה ועירייה.

2. בתי פולחן וחינוך ציבוריים

3. מנזרים

4. יעור וגינון.

5. מגרשי ספורט ורחבות טיול.

6. מיבנים המסתעפים מהמטרות הנזכרות לעיל או המטרות שהיו קיימות בעת קבלת חוכנית זו תוקף באישור הוועדה המקומית וועדת המחוז.

11. בתי קברות.

1. בתי קברות

2. אנדרטות ועתיקות.

3. מיבנים המסתעפים מהמטרות הנזכרים לעיל באישור הוועדה המקומית וועדת המחוז.

\*\*\*\*\*

נספח

1 - איזור מגורים (ב)

1. חנויות תנובה, ירקות טריות ופירות, לחם, דגים, מכולת, ממתקים וכדומה מהמצרכים הנזכרים על ידי האדם פרט לנזכר באופן מיוחד במקום אחת מנספח זה.
2. מקומות למכירת משקאות, סודה וגלידה.
3. בתי קפה, מסעדות, וחדרי תה.
4. בתי מרקחת ובתי מסחר לתרופות.
5. מוכרי סיגריות, תבן וחומבאק.
6. מספרות
7. חנויות פרחים.
8. מוכרי מכשירי כתיבה ספרים, ספריות ואולמי קריאה.
9. חנויות למתקני נעליים.

2 - איזור מגורים (ג)

1. כנזכר באיזור מגורים (ב)
2. חנויות למשקאות משכרים.
3. חנויות לטיגון דגים.
4. חנויות לקרביים

5. מטבחים ציבוריים.
6. מאפיות ותנורים ציבוריים
7. חנויות לבישול מאכלים.
8. חנויות לסחינת גרגרי קפה.
9. סוחרים בדים, אריגים וחייטי ליבוש.
10. חייטים.
11. מקומות כביסה, ניקוי גבוץ וצביעה.
12. מקומות לתעשיית ריהוט וריפוד.
13. גרים ועושי ארונות.
14. צבעים.
15. בתי חרושת לסלים.
16. בתי חרושת למחצלות ומטאטאים.
17. בתי חרושת לתעשיית צמיגים והרכבת זכוכיות
18. צלמים ופוטוגראפיים.
19. חרטי מתכות.
20. חנויות למכירת ותעשיית דברי אמנות מקומיים.
21. צורפי תכשיטי זהב, כסף ומרגליות.

22. חרשי פסלי אבן
23. סוחרים כלי ברזל, חומרי בנין, גרוטאות, חומרי בצק ומגרשים  
לאחסנה פרט למחסני ומרתפי אחסנת עצים.
24. חנויות לאופניים ולתיקונים
25. מקומות מסחר הנפט, פראפיץ ושמני דלק.
26. חנויות למכירה תחמושת, נשק חם ותיקונים.
27. בתי הצרחה.
28. בתי מרחץ ציבוריים ומקומות רחיצה.

### 3. ויט רינות (א)

1. כפי שנזכר באיזור מגורים (ג)
2. חנויות למכירת משקאות משכרים
3. מזנונים ובתי מרזח
4. חנויות לטחינת גרגרי קפה.
5. בתי מסחר עם סניפים
6. סוחרים בדים, אריגים וחייטי ליבוש
7. חייטים
8. חנויות לאדיגת צמר ובתי מסחר למשי
9. חנויות לפרוות.
10. מקומות לתעשיית רהיטים וריפוד.
11. מקשטי בתים
12. צלמים וסוחרים תמונות
13. בתי חרושת לתעשיית דברי אמנות מקומיים.
14. צורפי תכשיטי זהב, כסף ומרגליות.
15. סוחרים דברי עתיקות אמנות ושטיחים.

16. תערוכות למכירת מכוניות.
17. סוחרי בלי ברזל לגרוטאות.
18. חנויות למכשירי חשמל.
19. חנויות למכשירי רדיו וכלי מוסיקה.
20. חנויות לצעצועי ילדים.
21. חנויות למכשירי ספורט.
22. חנויות לדברי עור.
23. בתי מסחר לתמרוקים.
24. חנויות נשק חם ותחמושת.
25. חנויות מכשירי וצרכי משרד.
26. בתי מסחר לכלים ולמצרכי רפואה השניים והרפואה הכללית.
27. אפוטיקאים
28. חנויות למכשירי יופי.
29. צרכי יופי.
30. משרדים
31. סוכניות תיור ונסיעות.

#### 4 - איזור מסחרי

1. כנזכר באיזור מגורים (ג) והוטריונות (א)
2. מחסני משקאות משכרים
3. מקומות מילוי חומץ ומשקאות משכרים, אלכוהול, ומשקאות בלתי אלכוהוליים.
4. בתי חרושת לגזוז ולמשקאות בלתי אלכוהוליים.
5. מחסני מכולת.

7. חנויות למכירת דגים טריים ומשומרים בסיטונות.
8. חנויות לחלוקת ביצים בסיטונות
9. בתי אריזה למזנון ופירות
10. מחלקי מוצרי חלב ומצרכיהם
11. מקומות לאחסנת קרח וחלוקתו
12. בתי חרושת לגלידה.
13. בתי חרושת לממתקים ולחלوه.
14. מחסנים ותנורים.
15. בתי חרושת למקרונים.
16. טחנות קמח ותבואה.
17. חנויות לליבוש ולכובעים.
18. בתי חרושת לליבוש סרוג (טריקו)
19. מייצרי נעליים.
20. בתי מכירה של ליבוש משומש וסמרטוטים.
21. מקומות לסריגת בדים.
22. מקומות לסריקת כותנה.
23. חנויות לחבלים וליוטה.
24. חנויות למכירת עזים.
25. בתי חרושת לעיבוד קני סוף, חציר ופפירוס.
26. חנויות צמר, שער, פשטן, כותנה ומשי
27. חנויות למיון נוצות וניקיון.
28. בתי חרושת לשמיכות.
29. בתי חרושת וחנויות למזרונים
30. חנויות צבעים ומשחות.

31. מסגרים
32. בתי מלאכה לחיקוק מכוניות ומכוניות (מוסכים)
33. בתי מכירה של מכוניות וחלקיהן
34. חרשי עגלות ומקומות צביעת עגלות.
35. בתי חרושת ומחסנים לחביות
36. חנויות ובתי מלאכה של חרשי נחושת.
37. חנויות ובתי מלאכה של פחחים.
38. בתי חרושת למכשירי חשמל.
39. בתי מלאכה לחיקוק צמיגים וציפויים.
40. בתי חרושת למראות.
41. בתי חרושת לקופסות קרטון.
42. סדרים, מדפיסים וכורכים.
43. בתי חרושת לצעצועי ילדים.
44. חנויות ובתי מלאכה לחיקוק שעונים לסוגיהם השונים.
45. כלים ובתי מלאכה של טכנאי שיניים.
46. מקומות יצור לבנים כלי חרס וכלי זכוכית.
47. מקומות מישכון ועבוט.
48. חנויות לקניית ומכירת מטלטלין משומשים.
49. מוסכים ציבוריים
50. מחסני סוכנויות הובלה.
51. מחסני עבודה.
52. מחסני סיגריות, חבק וחאמבאק.
53. מחסני בקבוקים ריקים ומקומות מיונים.
54. מעבדות פחאלוגיים ובקטריולוגיים.



55. מקומות שבהם מייצרים ומוכרים חומרים הכוללים רעל פרט לבתי מרקחת.

56. בתי חרושת לתמרוקים, בשמים ומכשירים ליופי.

57. משרדים להדפסות במכונת כתיבה.

58. בתי מכירה למקנה לבעלי חיים ביתיים מאולפים.

### 5. איזור תעשייה

1. כפי שהוזכר באיזור המסחר.

2. בתי חרושת לבירה, לתעשיית יין, לאלכוהול, לחומץ ולכל המשקאות המשכרים.

3. בתי חרושת לשימור ירקות ופירות.

4. בתי חרושת להכנה ולייצור נקניק ובשר מיובש.

5. בתי חרושת לשימורי בשר, דגים ולעיבודם.

6. בתי הכנה וייצור מאכלים ארוזים.

7. בתי חרושת להכנה ולייצור של תבלינים, מטעמים ואבקות המשמשים לבישול.

8. בתי חרושת להכנה ולייצור שמני מאכל.

9. בתי חרושת לייצור אבקת חלב וחלב מרובז.

10. בתי חרושת לריבות.

11. בתי חרושת לסוכר ולזיקוקו.

12. בתי בד ומחסני שמן פרט לשמנים מינירליים.

13. בתי קירור.

14. בתי חרושת למיון תבן ולערבובו.

15. בתי חרושת לנעליים.

16. בתי חרושת לכפתורים.
17. בתי חרושת לאריזה ולסריגה
18. בתי חרושת לשטיחים.
19. בתי חרושת לחבלים וליוטה.
20. בתי חרושת לפשטן הודי, לצמר, לשער, למשי לכותנה ולחומרים אחרים דומים.
21. בתי חרושת ליציקה ולהתכה.
22. בתי חרושת לדוודים.
23. בתי חרושת לגלגלים.
24. בתי חרושת ובתי מלאכה לריהוט מתכתי.
25. בתי חרושת לסדקיות.
26. בתי חרושת למכשירי חשמל.
27. רופאים ווטרינארים
28. בתי אספלט וזפט.
29. בתי חרושת למלט.
30. תנורים להכנת סיד חי
31. בתי חרושת לזכוכית.
32. בתי חרושת לייצור לבנים, בלטות ומוצרי מלט.
33. בתי חרושת לייצור מוזאיקה, שיש ובהט וליטושם.
34. בתי חרושת לכלי פורטלך, חרס, קצר וזכוכית
35. בתי חרושת לכתוש אבנים
36. מצבעות.
37. בתי חרושת ובתי מלאכה לכיתוש מתכות

38. בתי חרושת לחיתוך יהלומים וליטושו.
39. בתי חרושת לייצור דונג וחלב.
40. בתי חרושת למשחות נעליים.
41. בתי חרושת להכנת חומרים כימיים, תרופות ותכשירים רפואיים ואריזתם.
42. מוצרי אשלג.
43. בתי חרושת לעמילן
44. בתי חרושת לצבעים, לורניש ולמשחות.
45. בתי מלאכה לציפוי ברזל ובאמאיל
46. בתי חרושת לסבון
47. בתי חרושת למוצרי אשלג.
48. בתי חרושת לקרח.
49. בתי חרושת ומחסני גפרורים
50. בתי חרושת לפקקים ולשעם.
51. מגרשים לברזל ולגרוטאות.
52. מכונות לנשירת עץ.

## 6. מקומות פרטיים

1. חוות.
2. רפתות בקר
3. אורוות לבהמות משיכה.
4. דירי חזירים.
5. מלונות כלבים.

6. סוחרים סומים מזדקנים
7. סוחרים עורות בעלי חיים.
8. בתי שחיטה לעופות ביתיים וניקויים.
9. שווקים ציבוריים לרבות שווקי הבקר, הצאן והסוסים.
10. מחסני נפט, פראפין ושמן דלק נוזלים.
11. מחסני עצי הסקה ופחם.
12. ייצור ואיסוף נוזלים וגאזים דחוסים.
13. מכונות לשבירת אבנים (קבועות וניידות).
14. מחסנים לפסולת נייר.
15. מקומות חנייה למכוניות ציבוריות ומוסכים.
16. תערוכות ציבוריות לרבות תערוכות משחקים, בזארים ומגרשי שעשועים.
17. גנים ותערוכות לחיות.
18. בתי חולים ופקולטות לרבות בתי מגורי הפקידים בונאי שהיו בבעלות המוסד.
19. בתי יחומים, בתי תינוקות, בתי ועדים, בתי חולי רוח, ומושבי זקנים וישישים.
20. בתי קולנוע, תיאטרונים, אולמי מוסיקה ואולמי ריקודים.
21. בנינים ציבוריים.
22. בתי מטבחים.
23. בתי קירור.

### מגרשי בנייה, בתים ומיבנים חיצוניים

1. שטח מינימום לחצר.
- אסור לבנות שום בית על מגרש בנייה באיזור כלשהוא

מאיזורים השונים הנזכרים בעמוד הראשון של רשימת האיזורים באם חצר הבית היא פחות מהשטח הקבוע והרשום העמוד השני מאותה רשימה על ידי האיזור הנוגע בדבר.

תקנה 2. השיעור המקסימלי לשטח הבית.

אסור לבנות שום בית באיזור כלשהוא מהאיזורים השונים הנזכרים החלק הראשון של רשימת האיזורים אלא בשיעור מקסימלי של השטח הנזכר בעמוד השלישי של אותה רשימה על ידי האיזור הנוגע בדבר.

תקנה 3. קומות קרקע תחתונות.

1. מותר לבנות קומת קרקע תחתונה במקומות אשר שיפועם, לפי דעת הוועדה המקומית, מאפשרים בניית קומה זו, אך אסור שהשטח המקסימלי לקומה כזו יחרוג מהשטח הנזכר בעמוד הרביעי מרשימת האיזורים, על ידי האיזור הנוגע בדבר.

2. מותר להשתמש בחדרים הנמצאים בקומות הקרקע התחתונה או המהווים חלק מהן, למסרת מגורים, באם מילאו אחרי דרישות הבדיאות הכלליות ולא למטה מזה.

תקנה 4. מרתפים.

1. מותר לבנות מרתפים לאיחסון ובורות למעליות או לשם התקנת מכשירי מיזוג אוויר או קירור או חימום למטה מכל חלק של הבית.

2. אסור להשתמש בשום מרתף או כל חלק ממנו למגורים.

תקנה 5. גגות עם שיפוע רעפים.

באם הוקם שיפוע מרעפים על גג הבית, אסור להשתמש בריווח הקיים בין שיפוע הרעפים ולבין הגג פרט למטרת איחסון ולמיכל המים.

תקנה 6. מיכלי מים.

אסור להעמיד מיכלי מים על גגות, אלא בהתאם להטדרים שייקבעו ושיאושרו על ידי הוועדה המקומית מבחינת מיקום אותם מיכלים וחומר הבנייה שמהם ייבנו עם תכנון הקירות המקיפים אותם ואת המכסות של המיכלים אלו.

תקנה 7. מיבנים חיצוניים.

1. אסור להקים מיבנים חיצוניים באיזור כלשהוא באם לפי דעת הוועדה המקומית אין אפשרות להקים קומת קרקע תחתונה בו.

2. באם לפי דעת הוועדה המקומית אין אפשרות להקים קומת קרקע תחתונה, מותר להקים מיבנה חיצוני בזווית האחורנית למגרש הבניין בתנאי שלא יעלה שטח המיבנה החיצוני הנזכר על השטח המפורט בחלק הרביעי מרשימת האיזוריים על ידי השטח הנוגע בדבר, בתנאי שיש להפחית מחצית המיבנה החיצוני הנזכר מהשטח המותר למיבנה, על פי השיעור המקסימלי לבנין המפורט בעמוד השלישי מהרשימה האמורה על ידי השטח הנוגע בדבר.

3. במקרה של שיפוע חד, במגרש שעליו מתכוונים להקים מיבנה, מותר להקים מיבנה חיצוני בחזית בתנאי שלא יחרוג מקו הבנין הקבוע.

4. אסור שאורך כל מיבנה חיצוני יעלה על כפל רוחבו.

5. אסור שגובה מיבנה חיצוני כלשהוא יעלה על שלושה מטרים.

6. אסור לפתוח חלונות, דלתות או אשנבים כלשהם בכל מיבנה חיצוני שנשקפים על קרקע סמוכה.

7. כאשר מוקם מיבנה חיצוני בכל איזור מאיזורי המגורים (א) (ב) ו (ג), חייב להיות מיועד לקלוט מכונת אחת לפחות ובנוסף לכך מותר שיכלול חדר רחצה וחדר מחסן לתועלת האנשים הגרים בבית שהוקם על מגרש הבנים בתנאי שלא יעלה שטח חדר הרחצה או חדר האיחסון על עשרה מטרים מרובעים.

חקנה 8. קומה שלישית.

1. אסור להקים קומה שלישית בכל בית הנמצא באיזור מגורים אם לפי דעת הוועדה המקומית ששיפוע מגרש הבנין מאפשר הקמת קומת קרקע חתונה לבית ואפילו שלא נבנתה קומה כזו בפועל.

2. כאשר מתירים להקים את שלוש הקומות, מותר לבנות קומות אלו באיזורים השונים הנזכרים בעמוד הראשון מרשימת האיזורים ולפי השיעור המכסימלי של השטח המפורט בעמוד השביעי מהרשימה האמורה על ידי האיזור הנוגע בדבר.

3. אסור לבנות קומה שלישית באיזור מגורים (ב) באם הכניסה אליה הייתה מחדר הקומה הראשונה.

### ג. המרחק בין קו הבניין ובין קו המיבנה

תקנה 1. מרחק ממרכז הכביש

אסור להקים בית בכל איזור מהאיזורים השונים המפורטים בעמוד הראשון מרשימת האיזורים אלא אם מרחקו מקו הכביש הגובל לו אינו פחות מהמרחק הקבוע בעמוד השביעי, מהרשימה האמורה על ידי האיזור הנוגע בדבר.

תקנה 2. רווח בין קו הבניין לבין קו המיבנה.

אסור להקים בית בכל איזור מהאיזורים השונים המפורטים בעמוד הראשון מרשימת האיזורים אל אם התקיים בו הריווח המינימלי המאושר שבין קו הבניין לבין קו המיבנה כנזכר בעמוד השמיני מהרשימה האמורה על ידי האיזור הנוגע בדבר בתנאי:

א. באם נמצא חלק מאיזה בית באיזור מסחרי או תעשייתי, שמרחקו מקו הבניין עולה על שנים עשר מטרים, לא יפחת הריווח בצדדים בין קו הבניין לבין קו המיבנה לאותו חלק בית מהריווח האחורי המאושר שבין קו הבניין לבין קו המיבנה.

ב. אם לפי דעת הוועדה המקומית, היה שטח וצורת מגרש בניין כלשהוא, שחלה עליו תוכנית פרצילציה שבתוקף לפני הפעלת



תוכנית זו, הדבר מחייב הקלה כלשהיא ברווח שבין קו הבניין לבין קו המיבנה שבמגרש בנין זה, והוועדה המקומית רשאית להרשות את אותה הקלה באישור וועדת המחוז.

ג. אם לפי דעת הוועדה המקומית, שמדידות וצורת איזה מיבנה

קיים מאפשרות הקלה ברווח שבין קו הבניין לבין קו המיבנה, רשאית הוועדה המקומית באישור ועדת המחוז, הענקת הקלה זו בתנאי שלא יעלה שטח המיבנה לאחר ההוספה על שיעור הבנין המותר לאותו מגרש, כפי שמצויין בעמוד השלישי מרשימת האיזורים.

תקנה 3. מגרשי בנין ללא צורה הנדסית

במגרשי בנין ללא צורה הנדסית מותר להפחית את מינימום הריווח הקבוע שבין קו הבנין לבין קו המיבנה, בשני הצדדים של המיבנה ובחלק האחורי ממנו בשיעור רבע ממה שנזכר בטור השביעי מרשימת האיזורים.

תקנה 4. מגרשי בנין הנמצאים בצומת דרכים

מגרשי בנין הנמצאים בצומת דרכים והגובלים לכבישים בלתי שווים ברוחבם, ייקבע המרחק המינימלי שבין אמצע הכביש לבין כל חלק מהבית הנבנה על אותו מגרש בנין וכך המרחק המינימלי בין קו הבנין בחזית, לבין קו המיבנה לכל חלק מהבית הנבנה על אותו מגרש בנין, בהתאם להוראות תקנות (1) ו - (2) מחלק זה וכאילו רוחב כל אחד מהכבישים האמורים שווה לרוחב הכביש הצר ביותר לאותם כבישים.

תקנה 5. קירות הבתים וגדרות גבול מגרשי בניה בצומת כבישים.  
אסור שקיר איזה בית או גדר איזה מגרש בנין יבלוט במפגש  
שני כבישים, מקשת מעגל, המפורטת על מפת כל תוכנית בנין  
ערים בקו כביש, ואם לא פורטה אותה קשת אסור שיבלוט מקשת  
מטיק לקוי שני הכבישים בתנאי שלא יפחת המרחק של נקודת  
המטיק מנקודת הצטלבות קוי שני הכבישים משמונה מטרים  
ותיחשב אותה קשת כקו הכביש.

#### ד. גובה הבתים

תקנה 1. גובה הבתים

אסור להקים בית כלשהוא, בכל איזור מהאיזורים השונים  
הנזכרים בתור הראשון מרשימת האיזורים בגובה שיעלה על  
הגובה המקסימלי שנקבע בטור החמישי מרשימת האיזורים על  
ידי האיזור הנוגע בדבר, אך מותר לוועדת המחוז, על פי המלצת  
הוועדה המקומית, להתיר הגדלת גובה הבית ליותר מהגבול  
המקסימלי הנזכר על מנת שיהיה הבית בגובה אחד עם הבתים  
הקיימים שגובהם עולה על הגובה הנזכר לעיל.

תקנה 2. בתים באיזורי מסחר ותעשייה.

אסור שגבוה כל חלק מהביתים הנמצאים באיזורי התעשייה  
ומסחר ואשר מרוחקים בצדדים ומאחור ביותר מ- 12 מטרים  
מקו המיבנה על פעמיים וחצי מהמרחק של אותו חלק בית  
מהקו הצדדי והאחורי של המגרש.

האיזור כפי שמסומן במפה	מינימום השטח של מגרש בנייה במטרים מרובעים	שיעור הבניה המקסימלי ממגרש הבנייה שמותר לבנות עליו	בניני חוץ	הגובה המקסימלי לבית	מספר הדירות המקסימלי	השטח המותר לקומת קרקע, או לקומה התחתונה או לקומה השלישית	הרייזוח המינימלי שבין קו הבנין לבין קו המיבנה מכל צד במטרים		
							בחזית	בצדדים	מאחור
איזור מגורים "א"	1000 אלא במקרים יוצאים מהכלל שבהם איך בעל הקרקע יכול להביא את המינימום ל-1000 מטרים	25% בתנאי שלא יעלו שטח המיבנה ב-250 מטרים מרובעים	אסור שסך הכל שטח בניני החוץ יעלה על חמישים מטרים מרובעים ושיוגבל שימוש למוסכים עם חדר רחצה ו/או חדר לאיחסון בהתאם להוראות תקנות אלו, בתנאי שתנוכה מחצית שטח בניני החוץ משטח המותר לבנייה	שתי קומות פרט לקומת הקרקע התחתונה בתנאי שלא יעלה שום חלק מהבית על 12.50 מטרים	דירה אחת	50% משטח קומת הקרקע הבנויה או המותרת לבנייה בהתחשב באחד משני השטחים	5	5	5
איזור מגורים "ב"	750 או לפי המצב הקיים	30%	אסור שסך הכל שטח בניני החוץ יעלה על ארבעים מטרים מרובעים ושיוגבל שימוש למוסכים ו/או חדר רחצה ו/או חדר לאיחסון, בתנאי שתנוכה מחצית שטח בניני החוץ משטח המותר לבנייה	שלוש קומות פרט לקומת הקרקע התחתונה בתנאי שלא יעלה שום חלק מהבית על 15 מטרים	שתי דירות בכל קומה	כנזכר באיזור מגורים (א)	5	3	4
איזור מגורים "ג"	500 או לפי המצב הקיים	35%	יותר בהקמת מיבני חיצוני אחד בלבד בתנאי שלא יעלה שטחו של 4% משטח מגרש הבנייה ויוגבל שימוש כמוסך או כחדר מגורים או כחדר איחסון	שתי קומות פרט לקומת הקרקע התחתונה		כנזכר באיזור מגורים (א)	4	3	4

מגרשים ציבוריים, מגרשים פרטיים  
ואיזורים אחרים מלבד מה שנוכח לעיל

רישוי מיבנים דרוש לאישור מיוחד מטעם ועדת תכנון ובנין ערים שבמחוז שרשאות להטיל  
תנאים שתרואם לנכון, לפני הוצאת הרשיון בהתחשב במצב השכנים ואופי החלקה והשימוש בה.  
הערה: במקרה של הקמת חנויות אפשר לוותר על הרווח המפריץ בין קו המיבנה לבין קו מגרש  
הבנין שבצדדים באישור ועדת המחוז.

הריווח המינימלי שבין קו הבניין לבין קו המיבנה מכל צד במטרים		השטח המותר לקומת קרקע, או לקומת התחונה או לקומת שלישית	מספר הדירות המקסימלי	הגובה המקסימלי לבית	בנייני חוץ	שיעור הבניה המקסימלי ממגרש הבניה שמותר לבנות עליו	מינימום בשטח של מגרש הבניה במטרים מרובעים	האיזור
מאחור	בצדדים	בחזית						
5	כלום עד לעומק 12 מטר מקו הדרך	כלום	מותר להקים קומת קרקע תחתונה בשטח שווה לקומת הקרקע וקומת שניה לפי גודל שטח הבית המותר בבניה או לפי גודל שטח הבית המותר בבניה או לפי גודל שטח התחונה השטח הקטן יותר	בלתי מוגבל	אסור לבנות בנין חוץ	50% משטח הקרקע ומחצית הדרך הסמוכה	בלתי מוגבל	איזורי מסחר וויטרינות מסחריות -/-
5	כלום עד לעומק 12 מטרים מקו הדרך	כלום	- כנ"ל -	איך להרשה מגורים כלל	אסור לבנות בנין חוץ	75%	בלתי מוגבל	איזור תעשייה

## ה. תיכנון מיבנים ומראם החיצוני

תקנה 1. פיקנח על התכניות

בהסכמת וועדת המחוז יוסל על הוועדה המקומית את הפיקוח של תוכניות המיבנים שרצוי להקים בכל איזור בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני, בחירת החומרים ושיטת הבנייה.

תקנה 2. מיבנים בלחי גמורים.

כל מיבנה בין שהושלם בתחום המורשה על פי תקנות אלו, ובין שלא, חייב להיבנות ולהיגמר באופן שמראהו החיצוני יהיה כאלו בנוי בשלמות ולהיות מתאים לדרישות תקנות אלו, או כל תקנות שבתוקף מבחינת המראה החיצוני, והחומרים המשמשים בחזיתות המיבנים, הקמת מיכלי המים, המעקה המחוברת, המדרגות, המרפסות וכל ענין אחר השייך למראה החיצון של המיבנה.

תקנה 3. האבנים המשמשים בחזיתות המיבנים באיזורים המסחריים.

א. הקירות החיצוניים של הבתים באיזורי מגורים ובאיזורי מסחר וכל הבניינים, המרפסות ועמודיהם המלוששים וחזיתות הקירות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומלוטשת.

ב. הקירות החיצוניים הפונים לרחוב האיזור תעשייה ייבנו מאבן מרובעת ומלוטשת.

#### תקנה 4. המדרגות החיצוניות.

אסור להקים מדרגות חיצוניות פרט לאלו המובילות לקומת הקרקע.

#### תקנה 5. תיחום הקרקע הנמצאת מסביב לבתים, ישורה ונטיעתה בצמחים

הוועדה המקומית רשאית לדרוש מהבעל בהגשת תוכנית בה יפרט את תיחום הקרקע הפנויה הנמצאת מסביב לבית ואופן עיבודה ונטיעתה בצמחים בכדי לקבל את הסכמתה, בעת הבקשה לקבלת היתר לבניית אותו בית, ורשאית הוועדה המקומית להתנות בהיתר את תיחום הקרקע הסובבת את הבית, עיבודה ונטיעתה בצמחים, בהתאם לתוכנית המאושרת, ואין הבית נחשב לגמור, אלא אם כן תוחמה הקרקע הנמצאת מסביבו ועבודה ונטיעתה בצמחים באופן הנזכר.

#### תקנה 6. מרפסות

אסור לבנות שום מרפסת אלא בהתאם לתנאים הבאים:

א. מותר לבנות מרפסות באיזורי מסחר באם מהנות הן חלק מתוכנית בנין.

ב. אסור שהמרפסת תבלוט מעל לדרך ביותר מ- 80 סנטימטר.

ג. אסור שהמרפסת תבלוט מחזית איזה בית ביותר משני מטרים.

ד. אסור שיהיה חלק כלשהוא מהמרפסת יותר קרוב לגבול מגרש

הבנייה מהמינימום המותנה של הריזוח שבין קו המיבנה

לביין קו הבניין הן בחזית והן הצדדים והן מאחור לפי

המקרה, כפי שצויין בסור השמיני מרשימת האיזורים על

ידי כל איזור הנוגע בדבר.

תקנה 7. סוככים בולטים ודברים בולטים אחרים.  
אסור להקים סוככים בולטים ודברים בולטים אחרים מעל  
לדלתות ולחלונות בגובה העולה על 25 סנטימטר מהפתח.

תקנה 8. מעקות גגות שטוחים  
כל גג שטוח שאפשר להגיע אליו באיזו שהיא דרך חייב  
להיות במעקה מחוברת שלא יפחת גובהה מ - 90 סנטימטר.

תקנה 9. לייטוש האבן הקישוט הצבע והטיח.  
הוועדה המקומית רשאית להוסיף לתנאים המסופחים להיתר  
הבנייה בנוגע לייטוש האבן, הקישוט, הצבע וסוג וצורת  
הטיח.

תקנה 10. התקנת עמודים ותורנים לאלחוט על הגגות  
אסור להתקין שום עמוד או תורן לאלחוט או כל מיתקן  
אחר מכל סוג, על איזה גג באם היה מסוג שלא אושר על ידי  
הוועדה המקומית.

תקנה 11. איסור השימוש בפח מכופף.  
אסור להשתמש בפח מכופף ובפח ישר מבחוץ בכל מבנה או  
בנין מכל סוג שהוא.

תקנה 12. גדרות  
כל קירות הגדרות ייבנו בחחום איזור התוכנית מאבן ואם  
הושג היתר בנייה יש להקיף חלקת הקרקע בגדר מתאימה

ועל מנת למצוא מראה אחיד חייבת הבנייה, הגובה ואופן  
הקמת גדר זה לקבל אישור הוועדה המקומית ואסור שגובהו  
יעלה על שני מטרים מעל למשטח הממוצע על הקרקע.

תקנה 13. גבות עם מיתקני דעפים  
עם הוקם על איזה מיבנה גג רעפים יושם בריווח מתחת  
לגג כזה מיכלי מים ויש להשתמש בו לאיחסון בלבד.

תקנה 14. הסרת בנינים ארעיים  
על בעל הנכס להסיר על חשבונו הפרטי, בתוך כך תקופה שחורה  
עליה הוועדה המקומית, כל המיבנים הארעיים כגון מרפסות  
פח מכופף וכדומה.

ו - הוראות נוספות לחלק מהאיזורים

תקנה 1. איזור עתיקות  
לא יוצא היתר להקמת מיבנה כלשהו, או לבצע עבודות כלשהן  
באיזור עתיקות, אלא אם הועברה אותה בקשה על ידי הוועדה  
המקומית למנהל משרד העתיקות בכדי שיפרט את התנאים (באם  
נימצאו), שיש להכניסם בהיתר על ידי הוועדה המקומית.

תקנה 2. בתי קברות  
לא יורשה השימוש בשום קרקע בבית קברות אלא אם אישר משרד  
הבריאות את מקומו וגם הוועדה המקומית וועדת המחוז הסכימה  
על אותו מקום.



תקנה 3. מיבנים אסורים

למהנדס העירייה הזכות לצוות, עד לאותה מידה שיראה לנכון לסלק כל סכנה ולחקן או לשנות כל מיבנה שלדעתו זקוק בדחיפות ובמהירות לתיקון או לשינוי בשים לב למצבו המסוכן או הבלתי יציב (המזועזע), וכל תיקון או שינוי שצווה עליו באופן כזה יש לבצעו בהתאם להוראות מהנדס העירייה על חשבון הבעל.

### פרק שביעי

#### סמכויות מיוחדות

תקנה 1. מניעת מפגעים

לוועדה המקומית הזכות להורות בכל רשיון או היתר שבוקש הוצאתו, לבצע עבודות כלשהן בכל קרקע או מיבנה או להורות על השימוש בהם לפי התנאים שתראם לנכון, כדי למנוע מפגעים הנובעים מרעש, תנועה, איורור או תיאורה בלתי ממלאים אחרי התנאים, או כתוצאה מהשימוש בפסולת או מכל מפגע אחר הפוגע השכנים כתוצאה מאותו מעשה או מאותו שימוש.

תקנה 2. חידוש רשיון

הוועדה המקומית רשאית לחדש כל רשיון לבנייה שהוצא לפני שקיבלו תוכנית זו תוקף לאחר הכנסת השינויים הדרושים על מנת להתאים את תנאיו להוראות תוכנית זו.

תקנה 3. תעודה המחירה את השימוש

כשנגמר בית שעבורו הוצא רשיון, תוציא הוועדה המקומית

תעודה שתצייקן כי הבית האמורו הינו ראוי לאיכלוס ורשאייה הוועדה המקומית לסרב להוציא את הרשיון הזה באם לא התמלאו בבית התנאים הנזכרים ברשיון או לא התאים לחלק מהדרישות שבתוכנית זו או בכל תקנות אחרות. אסור לאכלס שום בית או להשתמש בו אלא לאחר הגשת תעודת עיכלוס מאת הוועדה המקומית.

#### תקנה 4. שמירת על הראות

למרות מה שנזכר בהוראות תקנות אלו בנוגע לגובה המיבנים זכאית הוועדה המקומית באישור גם ועדת המחוז, להחליט על הנמכר הגבהים שנקבעו בכדי לשמור על היקף הראות מכל דרך מגרש ציבורי, מגרש או מגרשי משחקים, מקום היסטורי או מקום עתיק בתנאי שבעת קביעת הנמכת גובה המיבנה רשאית הוועדה המקומית להעלות את שיעור שטח הבניה המורשה באותה חלקה בתנאי שיש למלא אחרי תנאי קוי הבנים והרווחים שבין קו הבנין לבין קו המיבנה שנקבעו בתוכנית? כמו כן רשאית הוועדה המקומית לדחות התרת הבנין בכל צומת, באם לא מולאה בתכנונו אחרי ראות מספקת למגרשים ולרחובות הסובבים, בהתאם לדעת המהדס.

#### תקנה 5. האצלת סמכויות

בהתחשב בהוראות החוק רשאית וועדת המחוז והוועדה להאציל מסמכויותיהן ליושב ראש כל אחת מהן, בהתאם לתוכנית זו, או מהנדס העירייה או לשניהם או לוועדה מיוחדת שתמונה מביין חבריהן בכדי להשיג מטרת חוכנית זו.

## פ ר ק ש מ י נ י

### מסירת מסמכים

#### תקנה 1. אופן המסירה

כל מודעה, צו או מסמך אחר שמתירה או מחייבת תקנות אלו למסרו, ייחשב שנמסר כדין באם נמסר לפי הכתובת האחרונה של האדם אליו מיועד, ואם הופנה לבעל או מחזיק איזו קרקע או מיבנה ייחשב שנמסר כדין בעת מסירתו או מסירת עותק ממנו לאיש מהאנשים הנמצאים בקרקע או במיבנה, ואם לא היה אדם בהם שלו אפשר למסור את המסמך, אפשר למסרו גם בדואר רשום ששולם, ואם נמסר באמצעות הדואר ייחשב שנמסר בזמן שבו מגיע המכתב לנעמן במהלך הדואר הרגיל, ומספיק להוכיח מסירה זו על ידי הראיה כי המודעה, הצו או המסמך האחר הנידון נעמן כפי שצריך ונשלח בדואר רשום, ואפשר למען כל מודעה, צו או מסמך אחר שחייב להימסר לפי תקנות אלו, לבעל או מחזיק כל קרקע או מיבנה על ידי ציון הביקורי (בעל) או (מחזיק) הקרקע או המיבנה הנידון מבלי שיהא צורך לזכור שום שם או תואר אחר.

#### תקנה 2. פירסום בעיתונים

באם נבצר לאמת שם או כתובת של בעל אימות שאין בו ספק, מותר לפרסם מודעה באחד העיתונים הנפוצים בממלכה הירדנית ההאשמית לפיה יחוייב אדם כלשהוא הטוען בזכות על קרקע או על מיבנה הנידונים בכיבוד התנאים הנזכרים במודעה וייחשב פירסום המודעה באופן כזה בעיתונים בתור מסירה מספיקה ונכונה.

פ ר ק ת ש י ע י

מימון התוכנית

קבלת ההוצאות בחזרה

הוועדה המקומית רשאית להוציא הוצאות הדרושות להכין כל תוכנית מפורטת או תוכנית חלוקה בכדי להשיג את המטרות שיועדן בתוכנית זו, ורשאית הוועדה המקומית לקבל הוצאות אלו מבעלי הקרקעות שעליהן חלות התוכניות המפורטות ותוכניות החלוקה האמורות, מכל אחד מהם ביחס לשטח הקרקע שבבעלותו ואשר חלה עליה התוכנית.

\*\*\*\*\*