



החוק בארצות ערב

3

# לקט של חוקים ירדניים

קובץ קא'

בהוצאת  
מפקדת  
פ"צ"ר  
תשל"ד 1974

תוכן העניינים

תקנות עיריית ענבחה

לשנת 1958

## תקנות כלליות עיריית ענבחה לשנת 1958\*

### ה פ ר ק ה ר א ש ו ן

#### הוראות כלליות

##### תקנה 1. שם התקנות:

תקנות אלה תיקראנה "תקנות כלליות עיריית ענבחה" לשנת 1958, והן תחולנה על איזור אירגון העירייה ענבחה כמו שהיא מופיעה על מפת התוכנית המפורסמת בדיו שהוצא על ידי מועצת השרים ושפורסם בגיליון 1365, נספח מס' 1, של עיתון רשמי מתאריך 25/1/1958.

##### תקנה 2. מפת התוכנית:

מפת התוכנית - להלן "המפה" - המצורפת לתקנות אלה נחשבת כחלק אינטגרלי מהתקנות במה שקשור לכל העניינים הנזכרים בתקנות ובמפה עצמה.

##### תקנה 3. הקשר שבין התקנות לתוכניות המפרט והפרצילציה התקפות:

כל תוכניות המפרט והפרצילציה אשר היו בתוקף לפני כניסת תקנות אלה לתוקף - תישארנה בתוקף במידה והוראו - תיהן לא תעמודנה בסתירה להוראות תקנות אלה, למעט הוראות תקנות אלה לגבי הגבול המינימלי של שטח החצר שיש להשאיר מסביב לבניינים, שהרי תקנות אלה אינן חלות על חלקות הקרקע אשר עליהם חלות תוכניות הפרצילציה הנ"ל.

---

\* פורסם בע.ר. מס' 1408 מתאריך 16/12/58

תקנה 4. הקשר שבין התקנות הללו לתקנות אחרות:

אם הוראות תקנות אלה תעמודנה בסתירה להוראות תקנות כלשהן שהוצאו עפ"י החוק - אזי הוראות תקנות אלה (תקנות עיריית ענבתא - המהדרגם) הן שתהיינה דומיננטיות על ההוראות האחרות.

### ה פ ר ק ה ש נ י

### פ י ר ו ש מ ו נ ח י מ

המילים והביטויים הבאים הנזכרים בתקנות אלה יקבלו את המשמעויות המוקצות להלן, אלא אם כן יורה הקשר הדברים אחרת:

"דירה" - קבוצת חדרים מגורים ושירותים שהיא יחידה העומדת בפני עצמה, בעלת פתח עצמאי ומספקת - לפי דעת הוועדה המקומית - לשימוש משפחה אחת או אדם בודד.

השטח המורשי הסופי - ביטוי זה משמעותו ביחס לקרקע של חלקה כלשהיא הוא השטח הקרקע המוכשר המצויין על התרשים המצורף לרשיון הבנייה שהוצא לגבי אותה קרקע המהווה חלק מהרשיון.

בניין - למלה זאת יש אותו מובן המוקצה לה בחוק.

קו הבנייה - זהו קו שאסור שאף היית לא יעבור אותו לכיוון דרך סלילה כלשהיא או דרך שמתעדים לסלילה.

התקנות - פירוש המילה הוא תקנות כלשהן שהוצאו עפ"י החוק.

מרחפים - פירוש המילה מרחתף הוא החלל הנמצא מחתח לקומת הקרקע בבית כלשהיא, ואשר גובהו אינו עולה עך  $2\frac{1}{2}$  מטר וגובה חלק כלשהוא ממנו אינו נותר ממטר אחד מעל שטח הקרקע המוכשר הסופי של הקרקע הגובלת עמו ישירות, או מעל הגובה המעשי של השטח המוכשר הסופי של הקרקע הגובלת עמו.

במקר כזה יש לקחת את הגובה המנוך יותר.

הזו"ר - פירושו: ראש הוועה המרכזית, או ראש הוועדה המחוזית, או ראש הוועדה המקומית, לפי המקרה, דלבות בא כוחו של היו"ר.

חזיתות בנייני מסחר - (א) הביטוי "חזיתות בנייני מסחר (א)"

פירושו חצרות בניינין והקרקע ששימוש מוגבל למטרות המפורטות בסבלת אופני השימוש הקשורה ל" חזיתות בנייני המסחר (א)".

בניית דרכים: פירוש ביטוי זה היא: ביצוע כל העבודות הדרושות לסלילה דרכים לתיכנונם, או העבודות הנובעות מכך או עבודה מאותן עבודות.

קרקע הנמצאת

בקרן זוית: פירוש ביטוי זה הוא חלקת אדמה הנמצאת במקום פגישת  
2 דרכים או יותר.

חצר: פירוש המלה הוא שטח הקרקע הנכללת בגבולות חלקה אדמה לרבות  
השטח הנמצאת מתחת לבניין העומד על אותה חלקה.

תוכנית מפרט: פירוש הביטוי היא תוכנית נוספת כלשהיא שהוצאה או  
תוצא אל הפועל העתיד עפ"י החוק.

הוועד המחוזית: פירושה: וועדת הבניינים ואירגון הערים של מחוז  
שכס שהורכבה עפ"י החוק.

בית מגורים: בית כלשהוא שנבנה למטרת מגורים ואשר משמש אך ורק  
למגורים.

קומה ראשונה: הקומה הנמצאת ישירות מעל קומת הקרקע של הבניין.

קומת קרקע: קומת בניין אשר גובהה מעל ממוצע השטח המובשר הסופי  
של הקרקע המקיפה את הבניין אינו עולה על מטר ורבע.

מוסך: המבנה שבנייתו מוחרת עפ"י עמדה 4 בסבלת האיזוריט והשימוש  
מכונית פרטית.

מגורים: כוונת מלה זו היא: השימוש במבנה כלשהיא או קרקע או כל חלק ממנה למגורים בין אם השימוש בהם הוא דצוף או קטוע.

הרשות הרפאית: מיניסטריון הבריאות או נציגיו.

גובה הבית: גובה הבית כשהוא נמדד מפני השטח הקרקע המוכשר הסופי ועד החלק הגבוה ביותר " המעקים" מעל שטח הגג. במקרה ולבית אין גובה אזי ייחשב הגובה עד גובה... סוף הקיר החיצוני או גובה שטח הגג.

בית: הכוונה במלה היא כל מבנה המקיף חלל באמצעות גג או גגות, קירות או עמודים.

הוועדה המקומית: וועדת הבניינים ואירגון הערים המקומית לעיר ענבתי שהורכבה עפ"י החוק.

מהנדס העירייה: מהנדס העיר ענבתי או נציגו מיזפה הכוח כמקובל.

העבודות הביטוי "העבודות" כוונתו העבודות הקשורות בבניית בניין כלשהוא או עבודות בקרקע או הנחת יד עליה ובנייה עליה למטרה כלשהיא.

החוקן: חוק אירגון הערים, הכפרים והבניינים לשנת 1955 או חוק כלשהוא שיחקן חוק זה או יביא במקומו.

מבנה חיצוני: מבנה כלשהוא העומד על חלקה קרקע בנוסף למבנה העיקרי  
ומהווה יחידה עצמאית.

הבעלים: הבעלים הרשום או הבעלים הידוע של המבנה או הקרקע, במקרה  
שהבעלים ייעדר או שאי אפשר הייה לאמת את זהותו או מקומו  
אזי יכול המושג את האדם או האנשים המקבלים בזמן הנידון  
הכנסה מהמבנה או הקרקע, או אלה העשויים לקבל דמי השכרה  
לו אותו בניין השוכר תמורת דמי שכירות.

כמו כן כולל הביטוי את האנשים המשלמים מיסים ממשלתיים  
וארגונים עירוניים עבור אותו בניין או קרקע, בין באי כוח  
או נאמנים של אדם אחר או אנשים אחרים.

אם יקרה שהמתגורר הנוכחי לא יגיש שם וכתובת הבעלים לרשומה  
המקומית לאחר שזאת שלחה לו ייפוי כוח בכתב אזי יכול  
המושג הבעלים את המתגורר הנוכחי. כמו כן כולל הביטוי את  
האדם נושא רשיון אחר שהוצא עפ"י החוק.

במקרה שהמתגורר אינו נמצא או שנבצר מלמצאו, אפי' תכלול  
המילה "הבעלים" את האדריכל, הבנאי, הקבלן וכל האנשים ובאי  
כוחם אשר השתתפו בבניית המבנה הנ"ל או בביצוע העבודות אשר  
עבורה הוצא הרשיון או אשר הכרחי להשיג רשיון עבודה או  
אלה שהיו אחראים לכך.  
ברם, הביטוי אינו כולל פועל כלשהוא העובד בשירות אותו אדם  
או אותם אנשים.

צבע : הביטוי צבע כולל גם את גוון הצבע.



תוכנית פרסלציה: הביטוי חוכניה פרסלציה כולל כל תוכנית פרסלציה שבוצעה או שתבוצע עפ"י החוק.

השטח המאושר: ביטוי זה פירושו במה שנוגע לבית כלשהוא, הוא: מכסימום השטח אשר אפשר לבנות עליו בית עפ"י הוראות תקנות אלה.

חלקת אדמה: הביטוי "חלקת אדמה" פירושה כל חלקת אדמה שאשרה כקרקע לבנייה בתוכנית פרסלציה או שהוועד המקומית באישור הוועדה המחוזית נתנה היחר לבנות בית עליה. או מגרש, או שדה, אונמקום, או גשר - פרטיים או ציבוריים; שרבה עליהם התנועה או לא; קיימים או שעומדים לבנות אותם עפ"י תקנות כלשהן מתקנות תיכנון ערים - לרבות כל השוחות, התעלות, תלמים, תעלות מי גשם, מזרקות צדדיות, עצים, שדרות העצים הסבוכות לצד הדרך, קירוח הגנה, גדרות, חיצים ומעקים.

קווי הדרך: הקווי המגביל והתוחם את 2 צידי הרחוב.

שיפורים טכניים: פירושם השיפורים הנערכים בבניין במטרה לשפוך את מצבם הטכני, לרבות בניית שירותים חדשים בבניין והוספת שירותים חדשים לישנים וכך שינוי השירותים הנמצאים בבניין.

קומה שנייה: פירושה: במה שקשור לבית כלשהוא, הקומה אשר באה

מייד מעל לקומה הראשונה של בית כלשהוא.

שירותים: המילה כוללת את המטבח, חדר הצידה, חדר כלי מטבח

האמבטיה, בית השימוש, המחסן, חדר הכביסה, חדר

הגיהוץ, או חדר שבו מותקן מכשיר קירור, חימום

או מאוורר, או חדר שיש בו מכשירים להפעלת

המעלית.

מרווח: השטח החוצץ בין הבניין וקו חלקת האדמה

עליה עומד הבניין או עליה יעמוד הבניין, או

עד קו הדרך הגובלת.

חנות: פירושה בית כלשהוא או חלק ממנו המוקצה למכירה

בקמעונות, הדבר אינו כולל בית מלאכה (סדנא).

מקומות מיוחדים: פירוש הביטוי הוא כל מקום אשר השימוש בו

הותר מעת לעת על ידי הוועדה המחוזית, עפ"י

חקנות אלה, למטרה כלשהיא מהמטרות המפורטות

בטבלת אופני השימוש המופיעה בפרק "המקומות

המיוחדים".

מיכל מים: מיכל כלשהוא או מאגר או כלי קבול אחר המשמש

לאגירת מים למטרות ביחיוח.

רוחב הדרך: המרחק החוצף בין 2 קווי הדרך כשהוא מדוד בקוו אנכי לקוו המרכזי של הדרך.

בניין ציבורי: פירושו בניין ששמש או הוקם או נבחר, אם בדרך קבע או מעת לעת, לשמש כמסגד או כנסיה או מקום אחר כלשהוא לפולחן ציבורי, או כבית חולים, או כבית מחסה למשותקים או כמכללה או בית ספר, רו תיאטרון, או קולנוע, או אולם ציבורי לריקודים, או אולם הרצאות ציבורי, או אולם תצוגות, או מקום לכנסים או למטרות ציבוריות אחרות.

מכשירים מיכניים: הכוונה למכשיר המונע בכוח חשמלי או בכוח מנוע אחר, למעת מכשירים המשמשים לצרכים ביתיים כגון מאווררים, מכשירי חימום, קירור, מעליות, מקררים ומכשירים ביתיים אחרים.

מגורים: הכוונה לבית או חלק מבית אשר נבנה למגורים ומשמש אך ורק למגורים.

דרך: פירושה: כל דרך ציבורית או רחוב, או סמטה, או מעבר, או דרך או כביש, או שבית להולכי רגל,

איזור: שטח אדמה שצויין בתרשים בצבעים או קווים או שוליים מבדילים על מנת לפרט את אופן השימוש בקרקעות או הבניינים הנמצאים באיזור ולהורות על התקנות שנקבעו לכך עפ"י תקנות אלה.

ה פ ר ק ה ש ל י ש י

בסימנים המשורטטים על המפה

לסימנים הבאים המשורטטים על המפה תהיינה המשמעויות

המוקצות להם להל"ן

משמעותו	הסימן הנמצא על המפה
אזור מגורים מדרגה א'	האזורים הצבועים בצבע תפוז
אזור מגורים מדרגה ב'	האזורים הצבועים בצבע כחול
אזור מגורים מדרגה ג'	האזורים הצבועים בצבע צהוב
אזור מסחרי .	האזורים הצבועים בצבע אפור מוקפים ע"י שולים סגולים
אזור תעשייה קלה.	האזורים הצבועים בצבע ארגמן מוקפים ע"י שולים מצבע ארגמן
אזור חנויות מסחריות א'	האזורים הצבועים בצבע אפור מוקפים ע"י שולים אדומים
אזור מגרשים ציבוריים מוצעים	האזורים הצבועים בצבע ירוק בהיר שרדכו עוברים קונים מקבילים ירוקים כהים.
אזור מגרשים פרטיים.	האזורים הצבועים בצבע ירוק בהיר מוקפים ע"י שולים בצבע ירוק כהה.

משמעותו	הסימן הנימצא על המפה
אזור בתי - קברות	האזורים הצבועים בצבע צהוב מוקפים ע"י שוליים בצבע ירוק כהה ועוברים בו קווים מקבילים בצבע ירוק כהה.
אזור חקלאות חיצונית.	האזורים בלתי צבועים ומסו-מנים בקווים ירוקים מקווקווים.
אזור טבע מוגן (שמורות)	האזורים הצבועים בצבע ירוק בהיר והמסומנים בקווים ירוקים מקווקווים.
אזורים ארכיאולוגיים שמורים	אזורים צבועים בצבע חום בהיר מוקפים ע"י שוליים בצבע חום כהה ועוברים בהם קווים חומים מקבילים.
דרכים שבניתן והרחבתן מתוכננת.	דרכים מסומנות בצבע אדום
מקומות של בנייה ציבור	האזורים הצבועים בצבע חום בהיר ומתוחמים בצבע חום.
נכסים ממשלתיים	אזורים מתוחמים בקווים אדומים מקווקווים.
דרכים קימות ומאושרות	דרכים מסומנות בצבע חום

משמעותו.	הסימן הנימצא על המפה
מספר הדרך	המספר השחור מעל לקו הדרך
רוחב הדרך	המספר האדום מתחת לקו הדרך
קווי הבנייה	המספר האדום משני צידי קו הרוחב.
גבולות האזור אשר עליו חלות תקנות אלה.	הקו הכחול הכהה.

## ה פ ר ק ה ר ב י ע י

### ד ר כ י ם

#### פירוש המונחים:

תקנה 1. למילים הבאות המופיעות בפרק זה חהיינה המשמעות

המוקצות להן להלן, אלא אם כן יורה הקשר הדברים

אחרת:-

המילה "דרך" פירושה: דרך כלשהיא שמקומה נקבע על התרשים

או דרך גוספת כלשהיא בתוכנית האב או התוכנית הפרצלציה

או תוכניות החלוקה, וזאת אם בטויים אלה אינם עומדים

בסתירה עם תקנות אלה והן ע"פ הוראות סעיף קטן 2 של

תקנה שניים מפרק זה.

### מקומות הדרכים ורוחבן:

2. תקנה 2. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כפי שמפורט על המפה והתנאי בכך הוא שמותר לקבוע מקומות דרכים נוספות בתוכנית פרצלציה אם לדעת הוועדה המחוזית לא תשתנה מהות התוכנית בעקבות זאת.

### איסור בנייה ועבודה על הדרך:

3. תקנה 3. אסור לבנות בניין כלשהוא ולבצע עבודות כלשהן על קרקע המהווה מקום של דרך.

### בניית דרכים:

4. תקנה 4. לוועדה המקומית מוקנית הסמכות לבנות דרך כלשהוא ולבצע את כל או חלק מהעבודות הנובעות מבנייה זאת בקרקעות הגובלות עם אותה דרך.

### הסגרת הדרכים הנוכחיות או סגירתן:

5. תקנה 5. הוועדה המקומית רשאית, באישור הוועדה המחוזית, להטות או לסגור דרך נוכחית כלשהיא, בין אם הדרך היא מסוג הדרכים המוגדר בתקנה מס' 1 בפרק זה או לא. כמו כן רשאית הוועדה להכריז על הפסקת כל הזכויות הציבוריות הקשורות במעבר מאותה דרך מתאריך הסיימת הדרך או סגירתה.

### השימוש בקרקעות שאינן דרושות לבניית דרכים:

6. תקנה 6. לוועדה המקומית מוקנית הסמכות להשתמש בקרקע כלשהיא, בין אם

אותה דרך היא מסוג הדרכים המוגדר בתקנה מס' 1  
מפרק זה או לא, בצורה אשר תראה אותה לנכון.

#### הקניית סמכויות לבניית דרכים

תקנה 7. הוועדה המקומית רשאית להקנות סמכויותיה לאדם כלשהוא או אנשים החפצים לבנות או להרחיב דרך כלשהוא, וזאת על ידי הוצאת רשיון על כך לאותו אדם או אותם אנשים, כתנאי שאותו אדם או אותם אנשים יחייבו למלא את כל ההתחייבויות ולשאוב בכל האחריות המוטלות על הוועדה המקומית בתוקף החוק כאילו הוועדה בעצמה נטלה על עצמה את פעולת הבנייה או ההרחבה.

הוועדה המקומית רשאית, בעת שהיא מקנה את סמכויותיה באותו רשיון, להטיל את התנאים הנראים לה להבטחת ביצוע העבודת כראוי.

#### חומות, גדרות, עצים וגנים:

תקנה 8. 1. לוועדה המקומית הסמכות להוציא צו לבעלי הקרקעות הגבלות עם הדרך הנבנית הן תוטל עליהם החובה לבנות בגבול אותן קרקעות חומות או גדרות. הוועדה תקבע בצו את גובה אותן חומות או גדרות, החומרים שיש להשתמש בהם בבניית והדרך בה הם יבנו. כמו כן היא רשאית להורות להם לנטוע או לקצץ צמחים עצים ושיחים ולבנות או לסלק מכשולים אחרים המפריעים לראייה בין קו הבנייה ובין קווי הדרך.



2. חובה על כל בעל נכס המקבל צו עפ"י תקנה זאת לבנות

את חומה או גדר אשר הוטל עליו לבנותם, וזאת תוך פרק הזמן שנקבע באותו צו, או לסלק את המכשול הטוזכר בצו ולהקפיד על דרישות הצו תוך פרק הזמן הנ"ל מכל שאר הבחינות.

אם בעל הנכס לא יקפיד על דרישות הצו תוך פרק הזמן המצויין בצו, אזי רשאית הוועדה המקומית לנקוט בצעדים לביצוע העבודות שנקבעו בצו ולגבות את ההוצאות ממנו.

#### הכניסה לקרקעות המהוות מקומות דרכים:

תקנה 9. לוועדה מוקנית הסמכות להיכנס בכל עת שהיא, לאחר ביצוע חוכנית זאת, לקרקע כלשהיא - המהווה מקום של דרך או הנחוצה להרחבת דרכים כלשהן, וזאת לאחר שליחת הודעה חודש מראש לבעלי קרקעות - ולשים ידה על אותן קרקעות לשם ביצוע פעולות הבנייה.

### ה פ ר ק ה ח מ י ש י

חובת מעבר תעלות (צינורות)

#### שמירה על קרקעות לבניית תעלות

תקנה 1. הוועדה המקומית רשאית, באישור הוועדה המחוזית, לשמור על קרקע כלשהיא הנחוצה למעבר מי גשמים או צינורות ביוב

ואסור לבנות בניין כלשהוא או לבצע עבודות כלשהן בקרקע שנשמרה למטרות הנ"ל.

תקנה 2. א. כל הצינורות יונחו עפ"י דרישות מהנדס העירייה והרשות הרפואית.

ב. חובה על בעלי חלקות האדמה להחזיר מעבר כל הצינורות הקשורים לחלקה הסמוכות לחלקותיהם אם הייה הדבר דרוש וכך לחלקות הנמצאות במישור גבוה מאדמותיהם.

#### עניינים רפואיים:

תקנה 3. הוועדה המקומית רשאית להחנות בכל רשיון בנייה שהיא מוציאה שבעל המבנה, אשר עבודו הוצא הרשיון, חייב לבצע מה שנדרש ע"י הרשות הרפואית במה שקשור לאישור רפואי על חשבוננו.

#### מפעל המיים:

תקנה 4. הוועדה המקומית תנקוט בצעדים הדושים להבאח מיים בצורה קונטרוקטיבית לאיזור אשר עליו חלה תוכנית זאת תוך שיתוף פעולה עם הרשויות הרפואיות.

### ה פ ר ק ה ש י ש י

#### חלוקת העיר לאיזורים

#### השימוש בקרקעות ובבניינים:

תקנה 1. אסור להשתמש בקרקע או בבניין כלשהם הנמצאים באיזור מהאיזורים

המפורטים על המפה בצורה כלשהיא שאינה עומדת בקנה אחד  
אם אופני השימוש המפורטים בטבלת אופני השימוש לאיזור  
אשר בו נמצאת הקרקע או הבניין.

החנאים לכך הם:

א. אם קרקע או בניין כלשהם שמשוי לפני שתוכנית זאת נכנסה  
לחוק, למטרה שאינה עולה בקנה אחד אם אופני השימוש  
המפורטים בטבלת אופני השימוש של האיזור אשר אותה  
קרקע או אותו בניין נמצאים בו, וזאת עפ"י תוכנית  
ארגון שבוצעה לפני שתוכנית זאת נכנסה לחוק, אזי  
ימשיכו אותה אדמה או בניין לשמש לאותה מטרה עד אשר  
יחול שינוי בהחזקת או בעלות על אותה קרקע או אותו  
בניין או עד חום החקופה המכסימלית לשימוש ה  
אשר תקבע אותו הוועדה המקומית עפ"י הוראות חקנה  
2 מהחוק.

ב. הוועדה המקומית ושאית באישור הוועדה המחוזית להתיר  
שימוש בקרקע כלשהיא או בניין בצורה כלשהיא שאינה  
כלולה בטבלת אופני השימוש באותו איזור, בכפוף לתנאים  
(אם קיימים כאלה) אשר תראה לנכון להטילם ומתוך  
התחשבות באופי השכרות אשר בה שוכנת הקרקע או הבניין  
שנקבע בתוכנית זאת.

ג. מותר שתוכנית פרסלציה כלשהיא או תוכנית חלוקה יורו  
להפיק קרקע הנמצאת באיזור מגורים למגרש פרטי או  
מגרש ציבורי או קרקע לגן.

### מקומות הבנייה:

תקנה 2. אסור לבנות בניין כלשהוא במקום כלשהוא שלא על חלקת קרקע המיועדת לבנייה.

### מס' הבתים שיוקמו על חלקת אדמה:

תקנה 3. 1. אסור לבנות יותר מבית אחד על יותר מחלקת אדמה אחת למעט חלקות הנמצאות באיזור תעשייה. התנאי בכך הוא שהוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית רשאית להתיר בניית שני בתים או יותר על חלקת אדמה אחת.

2. אין בתקנה זאת דבר במונע בניית מבנה חיצוני מאשר עפ"י תוכנית זאת

### המגבלות המוטלות על מס' החזרים:

תקנה 4. אסור שמס' הדירות בבית מגורים כלשהוא יחרוג מהמספר המפורט בטבלת אופני השימוש ושימת האיזורים והנוגע לאיזור מסויים, למעט בתים בעלי דירות או בתים אשר עליהם חלה תוכנית השיכון.

### בתים עם דירות

תקנה 5. 1. הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, רשאית להתיר בניית בית עם דירות באיזור כלשהוא מהאיזורים הבאים: איזורי מגורים (ב) ואיזורי מגורים (ג) על חלקת אדמה

אחת או יותר באופן שסה"כ שטחן לא יקטן (לפי הצורך) מכפליים מינימום שטח החלקה המפורט בטור השני של טבלת האיזורים מול האיזור המיוחד. התנאי בכך הוא שתוכנית אותו בית תהייה תואמת את מס' הדירות אשר תהיינה בבית באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת אישור הוועדה המחוזית ושכל בית כזה יהייה תואם את התקנות הקבועות הנוגעות לאיזור אשר עליו ייבנה אותו בית.

2. אסור להשתמש בבית כלשהוא בעל דירות או כל חלק ממנו אלא רק למגורים. בית כזה חייב לכלול שירותים ומותר שיכיל מוסכים לשימוש דירו בלבד.

#### תוכנית השיכון

תקנה 6. 1. מותר לבצע תוכנית שיכון כלשהיא הקובעת בניית בתים עם דירות או בתים נפרדים או נפרדים למהצה או שורות בתים או קבוצת בתים מטוג כלשהוא מסוגים אלה לאחר קבלת אישור מהוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

א. הקרקע עליה חלה התוכנית חייבת להיות איזור רצוף השוכן באיזור מאיזורי המגורים מיחוץ לאיזור מגורים א'.

ב. מקום הקרקע אשר עליה חלה התוכנית, דוגמתה, מידותיה וצורתה - חייבים להיות מתאימים לתוכנית השיכון לפי דעת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

ג. החוכנית תקבע בניית לא פחות מ- 50 דירות.

ד. הוועדה המקומית תאשר את התרשים והתיכנון בהסכמת הוועדה המחוזית.

ה. צריך שתוכנית תהייה בקיאה אגודה או חברת בנייה או שיכון שגם תבצע את התוכנית, החברה או האגודה חייבים להיות מאושרים על ידי הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית

2. הוועדה המקומית רשאית באישור הוועדה המחוזית והייבט במקרה והדבר יוטל עליה על ידי הוועדה המחוזית בעת אישור תוכנית השיכון, לקבוע תנאים מיוחדים במה שנוגע לעובי, מרווח, גובה הבניינים מס' הדירות, סוג החומרים סוג הקרקע מהבניינים, תכנון ושמירת המגרשים הריקים ועניינים אחרים הקשורים לתוכנית ואשר הוועדה רואה לנכון לקבוע תנאים מיוחדים בנוגע להם.

3. אסור להשתמש בבית כלשהוא שעליו חלה תוכנית השיכון למטרה כלשהיא הן משיכון או חדר שירותים או מסך לשימוש דיירי הבית או הבתים אשר עליהם חלה תוכנית השיכון - אלא באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

#### מגורים באיזורי מסחר ותעשייה

7. אסור להתגורר בקומת קרקע או בקומה ראשונה של בית כלשהוא באיזור מסחרי או בכל חלק שהיא של הבית השוכן באיזור תעשייתי

אלא באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

חננויות, בחי מלאכה, מלאכות ותעשיות:

1. 8. אסור לפתוח חנות כלשהיא, או בית מלאכה, וכמו כן אסור לעסוק במקצוע כלשהיא או תעשייה אלא במקום שאושר למטרה זאת ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית או בחוכנית אירגון הערים.
2. החננויות ובחי המלאכה אשר קבלו רשיון חייבים להיות בבתי שובנו במיוחד למטרות אלה.

מכשירים מכניים:

1. 9. אסור להחקיך מכשירים מיכניים באיזורי מגורים א' או ב'.
2. מותר להתיר החקנת מכשיר מיכני אחד לכל מקצוע או תעשייה או משלוח יד באיזורי המסחריים בחנאי שנה"כ כוחות הסוס לא יעלה על 15.
3. לא תוטל כל מגבלה על כ"ס של מכשירים מיכניים המוחקנים באיזור תעשייתי כלשהוא.
4. מותר להתיר שימוש במכשירים המונעים בכוח ואשר סה"כ הכוח לא יעלה על 5 כ"ס בעבודה כלשהיא או מקצוע נפרדים באיזור מגורים ג'.

חלקות אדמה הנמצאות בין מס' מגורים

תקנה 10. חלקות האדמה הנמצאות בין מס' איזורים תיחשבנה כאילו הן נמצאות באיזור אשר בו ההגבלות הן הקלות ביותר, בתנאי שהמרווח הקדמי של חלקות אלה יהיה עפ"י מה שנקבע עבור כל איזור מהאיזורים השונים הנמצאים על אותה חלקה.

טבלת אופני השימוש

אופן השימוש	איזור מגורים א'
1. בית מגורים מורכב מדירה אחת בקומה אחת. 2. מוסכים למכוניות פרטיות. 3. מגרשי משחקים, רחבות שעשוע-ים והקמת מבנים באותם מגרשים על מנת לעשותם יפים יותר כל זאת באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.	1. איזור מגורי א'
1. כמו שנזכר באיזור מגורים א'. 2. בית מגורים מורכב מ-2 דירות בקומה אחת. 3. הבתים המקומיים עפ"י תוכנית שיכון שאושרה עפ"י תקנה 6 מחלק א' מפרק זה.	2. איזור מגורים ב'



אופן השימוש	איזור מגורים ב'
4. מועדונים פויטיים חברתיים וכן לשעשועים ולבילוי.	
5. בנייני עדות, בתנאי שהעבודה העיקרית באותם בניינים לא תהייה על בסיס של רווח.	
6. בתי פולחן	
7. מוסדות חינוך לרבותתערוכות מקצועיות.	
8. גינות, משתלות, וחממות.	
9. משרדים לבעלי מקצועות ואמנים בתנאי שיחגוררו בבניין וששטח הרצפה המשמש לצורך מגוריהם לא יהייה קטן משטח הרצפה המשמש למשרדים.	
10. מלונות ואכסניות.	
11. בתי הבראה למעט בית הבראה לנכים.	
12. חנויות, בתנאי שהשימוש בהן יעלה בקנה אחד עם טבלת אופני השימוש הנכללת בנספח תחת הכותרת איזור מגורים ב'.	

אופן השימוש	איזור מגורים ג'
<p>1. כמו שנזכר באיזור מגורים ב'.</p> <p>2. חנויות, בתנאי שהשימוש בהן יעלה יעלה בקנה אחד עם טבלת אופני השימוש הנכללת בנספח תחת הכותרת איזור מגורים ג'.</p>	3. איזור מגורים ג'
<p>1. כמו שנזכר באיזור מגורים ג', בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת הקרקע או הקומה הראשונה של בניין כלשהוא, אלא באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.</p>	4. איזור מסחרי
<p>2. משרדים.</p> <p>3. חנויות, בתי מלאכה, מקצועות ותעשיות, בתנאי שהשימוש בהם יעלה בקנה אחד עם אופני השימוש הכלולים בנספח תחת הכותרת "איזור מסחרי"</p>	5. חלונות ראווה
<p>1. כמו שנזכר באיזור מגורים ג'.</p> <p>2. משרדים</p>	מסחריים.

אופן השימוש	איזור מסחרי
<p>3. חנויות, בתנאי שהשימוש בהן יעלה בקנה אחד עם טבלת אופני השימוש הנכללת בנספח תחת הכותרת "חלונות דאווה מסחריים א"</p>	
<p>1. כל מה שנזכר באיזור המסחרי בתנאי שלא יותרו מגורים בבניין כלשהוא או חלק מבניין, אלא באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.</p> <p>2. חנויות, בתי מלאכה, מקצועות ותעשיות בתנאי שהשימוש בהם יעלה בקנה אחד עם טבלת אופני השימוש הנכללת בנספח תחת הכותרת "איזור התעשייה".</p>	<p>6. איזור התעשייה.</p>
<p>מוחר להשתמש בבניינים ובקרקעות באיזור כלשהוא מהאיזורים הנזכרים לאופן כלשהוא מאופני השימוש הנזכרים תחת הכותרת המקומות המיוחדים בנספח, בתנאי שהשימוש במקום כנ"ל באופן הנ"ל יהיה מלווה בהסכמת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית אשר רשאית להטיל ולקבוע את התנאים הנראים להן לשמירה על אופי הכללי של השכנות שנקבע בחוכמה זאת.</p>	<p>7. מקומות מיוחדים.</p>

אופן השימוש	איזורים שמורים
<p>1. ייעור, חקלאות וגננות .</p> <p>2. המיבנים המתחייבים מהמטרוח הנ"ל באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית</p>	<p>8. איזורים חקלאים ואיזורים שמורים.</p>
<p>1. גנים ציבוריים.</p> <p>מגרשי ספורט וגינוח.</p> <p>3. המיבנים המתחייבים מהמטרוח הנ"ל אשר באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.</p>	<p>9. מגרשים ציבוריים ומגרשי משחקים.</p>
<p>1. בנייני ממשלה.</p> <p>2. בתים פולחן וחינוך ציבוריים.</p> <p>3. מנזרים.</p> <p>4. ייעור וגננות.</p> <p>5. מגרש ספורט וגנים.</p> <p>6. המבנים המתחייבים מהמטרוח הנ"ל או המטרוח הקיימות בעת כניסת תוכנית זאת לתוקפה באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.</p>	<p>10 מגרשים פרטיים.</p>

אופן השימוש	בתי קברות
1. בתי קברות. 2. מציבות זיכרון. 3. המבנים המתחייבים מהמטקות הנ"ל באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.	11 בתי קברות

### ה נ י ס פ ח

#### 1. איזורי מגורים א' ו - ב'

1. חנויות למוצרי חלב, ירקות טריים, פירות, לחם, בשר, דגים, דברי מכולת, ממתקים ומוצרי צריכה אחרים למעט מה שהוזכרו במיוחד במקום אחר בנספח זה.
2. חנויות למכירת משקאות, סודה, וגלידה.
3. בתי קפה, מסעדות וחדרי תה.
4. בתי מרקחת ומחסני סמי מרפאה.
5. מוכרי סיגריות, טבק ותומבאק.
6. ספרים.
7. חנויות פרחים.
8. מוכרי מכשירי כתיבה, ספרים, משרדים וחדרי עיון.

## 2. איזור מגורים ג'

1. כמו שנזכר באיזור מגורים א' ו- ב'.
2. חנויות למשקאות משכרים.
3. חנויות לצלייה דגים.
4. חנויות לגרוטאות.
5. מטבחים ציבוריים.
6. מאפיות ומפאיות ציבוריות.
7. חנויות לבישול מזון.
8. חנויות לסחינת גרגרי קפה.
9. סוחרים אריגים ונדים וחייטי מלבושים.
10. חייטים.
11. בחי מכבסות, נזקוי, גיהוץ וצביעה.
12. בחי עסק לייצור רהיטים וריפוד.
13. נגרים ומוצרי ארונות.
14. צבעים.
15. בחי מלאכה לייצור סלים.
16. בחי מלאכה לייצור מברשות ומטאטאים.
17. בחי מלאכה לייצור מסגרות והרכבת זכוכיות.
18. צלמים.
19. חופרי מכרות.
20. חנויות למכירת וייצור דברי אומנות לאומיים.
21. צורפי עדיים מזהב וכסף ותכשיטים.
22. יוצרי פסלי אבן.
23. סוחרים חומרי ברזל, חומרי בנייה, גרוטאות ברזל, חומרים פלסטיים מגרשי אחסנה למעט מחסני עצים.

24. בתי עסק לנפט, פרפין ושמן מתכת.
25. חנויות למכירת חמושת וכלי נשק ותיקונים.
26. אכסניות.
27. בתי מרחצאות ציבוריים ומקומות רחיצה.

### 3. הלונות ראווה מסחריים

1. כמו שנזכר באיזור מגורים א'.
2. חנויות סמים משכרים.
3. בתי קזינו וחסנים.
4. חנויות לטחינת וגרגרי קפה.
5. מחסנים בעלי סניפים.
6. סוחר אריגים ובדים וחיטי מלבושים.
7. חיטים.
8. חנויות לאריגת צמר ומחסני משי.
9. חנויות.
10. בתי עסק לעשיית רהיטים וריפוד.
11. מקשמי כוחל.
12. צלמי וסוחר תמונות.
13. בתי מלאכה לצברי אמנות לאומים.
14. צורפי עדיי זהב כסף וחכשימים.
15. סוחר דברי אמנות, עתיקות ושטיחים.
16. תערוכות מכוניות.
17. סוחר דברי מתכת וגרוטאות ברזל.
18. חנויות למכשירי חשמל.

19. חנויות למקלטי רדיו וכלי מוסיקה.
20. חנויות לצעצועי ילדים.
21. חנויות למכשירי ספורט.
22. חנויות למוצרי עור.
23. מחסני סחורות זעירות (תמרוקים)
24. חנויות כלי נשק ותחמושת.
25. חנויות ציוד ופריטי משרדים.
26. מחסנים למכשירים וציוד רפואה שיניים ורפואה כללית.
27. מוכרי משקפיים
28. חנויות לתכשירי יופי.
29. חנויות יופי.
30. משרדים.
31. סוכנויות תיירות ונסיעה.

#### 4. האיזור המסחרי

1. כמו שנזכר מאיזור מגורים ג' ואיזור חלונות ראווה א'.
2. מחסני משקאות משכרים.
3. מקומות אריזת חומץ, יינות (משקאות אלכוהוליים), אלכוהולים, ומשקאות לא אלכוהוליים.
4. משקאות לא אלכוהוליים.
5. מחסני דברי מכולת.
6. מחסני פירות וירקות.
7. חנויות למכירת דגים טריים וכבושים בסיטונות.
8. חנויות ביצים בסיטונות



9. מקומות לאריזח מזוך ופירות.
10. מפיצי מוצרי חלב והמיצרים אותם.
11. מקומות לאכסיך קרח והפצתו.
12. בחי חרושה לגלידה.
13. בחי חרושה למתקים ודברי מתיקה.
14. מאפיות.
15. בחי חרושה לאטריות.
16. מסחנות קמח לתבואה.
17. בחי עסק לבגדים וכובעים.
18. בחי חרושה לבגדים ארוזים.
19. מיצרי נעליים.
20. מחסני מכירת מלבושים ישנים ובלויי סחבות.
21. בחי עסק לאריגה בדים.
22. בחי עסק לסריקה כותנה.
23. חנויות חבלים ובוד שקיים.
24. חנויות לעורות.
25. בחי חרושה לקש וכלי חרס.
26. חנויות צמר, שער, פשתן, כוחנה ומשי.
27. בחי עסק למיון נוצות וניקויים.
28. בחי חרושה לייצור שמיכות.
29. בחי חרושה וחנויות למיטות.
30. חנויות לצבע ומשחות נעליים.
31. נפחים.
32. מוסכים לחיקוק מכוניות ומכונות

33. בתי עסק לקניית מכוניות וחלקיהן.
34. יצרני מכוניות ובתי עסק לצביעת המכוניות.
35. בתי מלאכה ומחסנים לחביות.
36. חנויות ובתי מלאכה של צורפי נחושת.
37. חנויות ובתי מלאכה של פחחים.
38. בתי חרושת למכשירי חשמל.
39. סדנאות לתיקון צמיגים וציפויים.
40. בתי מלאכה לייצור מראות.
41. בתי מלאכה לארגזי קרטון.
42. סדרים (בדפוס), דפסים וכורכים.
43. בתי מלאכה לצעצועים (לילדים).
44. חנויות ובתי עסק לתיקון שעונים על כל סוגיהם.
45. מכשירי ובתי חרושת לטכנאי שיניים.
46. בתי חרושה לעשיית לבנים שרופות, כלי חרס וכלי זכוכית.
47. בתי משכון.
48. חנויות לקניית ומכירת חפצים ביתיים שימושיים.
49. מוסכים ציבוריים.
50. מחסני סוכנויות החובלה.
51. מחסני
52. מחסני סיגריות, תומבאק וטבק.
53. מחסני בקבוקים ריקים ומיונם.
54. מעבדות פאתולוגיות ובקטרילוגיות.
55. בתי עסק שבהם מיצרים ומוכרים חומרים המכילים סמים  
חוץ מבתי מרקחת.

- 56. בתי חרושת לבשמים ותמרוקים.
- 57. משרדים להדפסה במכונות כתיבה.
- 58. בתי עסק למכירת צאן ובעלי חיים. ביתיים.
- 59. מחסנים לכל מה שנאמר לעיל.

### 5. האיזור התעשייתי

- 1. כמו שנזכר באיזור המסחרי.
- 2. בתי חרושת לבירה, יקבים, בתי חרושת למשקאות אלכוהוליים, חומץ וכל המשקאות החרויפים.
- 3. בתי חרושת לשימור בשרים ודגים שמירחם והטיפול בהם.
- 4. בתי חרושת לשימור ירקות ופירות.
- 5. בתי עסק להכנת וייצור נקניקים ובשרים גזורים לנתחים ומיובשים.
- 6. בתי עסק להכנת וייצור מאכלים.
- 7. בתי חרושת להכנת וייצור תבלינים. ואבקות המשמשות בבישול.
- 8. בתי חרושת לחתב מיובש ומעובה.
- 9. בתי חרושת להכנת וייצור שמנים כשירים למאכל.
- 10. בתי חרושת לייצור ריבות.
- 11. בתי חרושת לסוכר וזיקוקו.
- 12. מסוזות שמן ומחסני שמן למעט שמני מתכת.
- 13. מחסני קירור.

14. בתי חרושח לטבק, סיוגו וערבובו.
15. בתי חרושח לנעליים.
16. בתי חרושח לכפתורים.
17. בתי חרושח לארעגים ואריגה.
18. בתי חרושח לשטיחים.
19. בתי חרושח לחבלים ובד יוטה.
20. בתי חרושח לפשחן חוד, צמה, שער, משי, כוחנה, וחומרים  
דומה אחרים.
21. בתי חרושח ליציקה.
22. בתי חרושח לדוודים.
23. בתי חרושח לארונות.
24. בתי מלאכה לרהיטי מחכת.
25. בתי חרושח לסדקית.
26. בתי חרושח למכשירי חשמל.
27. בתי חרושח לפרסות.
28. בתי עסק לאספלט וזפת.
29. בתי חרושח לבטון.
30. כבשני גבם.
31. בתי חרושח לזכוכית.
32. בתי עסק לייצור לבנים שרופות, מרצפות ומוצרי בטון.
33. בתי חרושח לייצור פסיפס (מוזאיקה) שיש וליטושם.
34. בתי חרושח לקערות, כלי חרס וכלי זכוכית.
35. בתי עסק לכתישת אבן.
36. מצבעות.
37. בתי חרושח לכתישת מחכוח.

38. בתי חרושת לחיתוך יהלומים וליטושם
39. בתי חרושת לייצור שומן ודונג.
40. בתי חרושת לצבעי נעליים.
41. בתי חרושת להכנת חומרים כימיים, סמים משכרים ותכשירים רפואיים ואריזתם.
42. מוצרי אשלג.
43. בתי חרושת לעמילן.
44. בתי חרושת לצבעים, משחות נעליים.
45. בתי חרושת לציפוי באמל.
46. בתי חרושת לסבון.
47. בתי חרושת למוצרי אשלג.
48. בתי חרושת לקרח.
49. בתי חרושת ומחסנים לגפרורים.
50. בתי חרושת לייצור פחם.
51. מגרשים לדברי ברזל וגרוטאות.
52. מכוניות לניסור עץ.
53. בתי מטבחיים.

#### 6. המקומות המיוחדים

1. משקים חקלאיים.
2. מכלאות בקר.
3. אורוות בהמות הובלה.
4. מכלאות חזירים.
5. בתי כלבים.

6. סוחר בסוסים נכים.
7. סוחר עורות בעלי חיים.
8. בתי עסק לשחיטת עופות בית וניקויים.
9. שווקים ציבוריים לרכות שוק בקר, צאן וסוסים.
10. מחסני נפט, פרפין ושמני מתכת נוזלים.
11. מחסני עץ ופחם אבן.
12. מחסנים ומגרשי עצים.
13. ייצור ואגירת נוזלים גזים בלחץ.
14. מכונות לשבירת אבן (נייחוח וניידות).
15. מחסנים לפסולת נייר.
16. חניוני כלי רכב ציבוריים ומוסכים.
17. תערוכות ציבוריות לרבות תערוכות משחקים, בזרים ורחבות שעשועים.
18. גנים ותערוכות של בעלי חיים.
19. בתי חולים ואוניברסיטאות לרבות מגורי הפקדים, בתנאי שגהיו רכוש המוסד.
20. בתי תומים ותינוקות, בתי וועד, בתי חולים לחולי רוח ובתי משותקים וזקנים.
21. בתי קנלנוע, תיאטרות ואולמות מוסיקה וריקודים.
22. בנייני ציבור.

#### מינימום שטח החלקה

1. תקנה 1. אסור לבנות בית כלשהוא באיזור כלשהוא מהאיזורים השונים המפורטים בטור הראשות של טבלת האיזורים על

חלקה כלשהיא ששטחה קטן מהשטח שנקבע בטור השני של  
אוהה טבלה - מול האיזור הנידון.

#### מכסימום אחוז שטח הבית

תקנה 2. אסור לבנות בית כלשהא באיזור כלשהוא מהאיזורים  
השונים המפורטים בטור הראשון של טבלת האיזורים,  
אלא השיעור מכסימום האחוזים המפורטים בטור השלישי  
של אוהה טבלה - מול האיזור הנידון.

#### המרתפים

תקנה 3. 1 - מותר לבנות מרתפים לאיחסון וגומחות למעליות  
או להרכבת מאוררים או מכשירי קירור או חימום  
מתחת לחלק כלשהוא מהבית.

2. - אסור להשתמש במרתף כלשהוא או בחלק כלשהוא  
ממנו למגורים.

#### גגות עם רעפים

תקנה 4. אם ייבנה גג רעפים על גג בית כלשהוא, אזי אסור  
להשתמש בחול הנמצא בין הרעפים והגג, אלא למטרות  
אחסנה ומיכל מיים.

#### מיכלי המיים

תקנה 5. אסור להציב מיכלי מיים מעל לגגות הבתים, אלא בהתאם  
לסידורים אשר ייקבעו ויאושרו על ידי הוועדה המקומית  
והוועד המחוזית בנוגע למקומות אותם מיכלים, חומרי

הבנייה אשר מהם ייבנו המיכלים, תכנון הקירות  
המקיפים אותם ותכנון כיסויים.

### מבניס חיצוניים

חקנה 6. 1. מותר לבנות מבנים חיצוניים באיזור כלשהו  
עפ"י התקנות.

2. מותר לבנות מבנה חיצוני בזווית האחורית של חלקת

הבנייה, באופן ששטח המבנה החיצון הנ"ל לא יעלה על  
שטח המפורט בטור הרביעי של טבלת האיזורים -  
מול האיזור הנידון.

3. במקרה של מדרון תלול בחלקה אשר עליה רוצים לבנות

את הבניין - מותר לבנות את המבנה החיצוני בצד  
הקדמי. בתנאי שהוא לא יחרוג מקוו הבנייה שנקבע.

4. אסור שאורך בניין כלשהו יעלה על כפליים רוחבו.

5. אסור שגובה מבנה חיצוני יעלה על 3 מטר.

6. אסור לפתוח בקיר חלונות או דלתות או פתחים אחרים

כלשהם במבנה חיצוני כלשהו המשקיף על קרקע  
סמוכה.

7. כאשר נבנה מבנה חיצוני באיזור כלשהו מאיזורי

המגורים א', ב' ו-ג', חייב המבנה לאפשר מקום

לאחסנת מכונית אחת לפחות, בנוסף לכך מותר שהמבנה

יכלול חדר כביסה וחדר מחסן לתועלת האנשים המת-

גוררים בבית הבנוי על אותה חלקה בתנאי ששטח חדר

הכביסה או חצר המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.



## ג - המרחק בין קו הבניין וקו המרווח

תקנה 1. אסור לבנות בית באיזור כלשהוא מהאיזורים השונים המפורטים בסור הראשון של טבלת האיזורים, אלא מקוו הדרך הסמוך עמו לא יהיה פחות מהמרחק שנקבע בסור השביעי של הטבלה הנ"ל מול האיזור הנידון.

### המרווח

תקנה 2. אסור לבנות בית באיזור כלשהוא מהאיזורים השונים המפורטים בסור הראשון של טבלת האיזורים, אלא אם כן אותו בית ממלא אחר התנאי של מינימום המרווח שנקבע בסור השביעי של הטבלה הנ"ל - מול האיזור הנידון, בתנאי ש:

(א) אם חלק מבית כלשהוא השוכן באיזור מסחרי או תעשייתי נמצא במרחק 12 מטר מקו הבנייה - חובה שהמרווח הצדדי של אותו חלק מהבית לא יהיה קטן מהמרווח האחורי שנקבע לבית.

(ב) אם לדעת הוועדה המקומית גודל וצורת חלקה כלשהיא, שעליה חלה תוכנית חלוקה שבוצעה לפני שתוכנית זאת נכנסה לתוקפה, מצריכים ויתור מה במרווחי הבית על אותה חלקה - אזי רשאית הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית להחיר וויתור זה.

(ג) אם לדעת הוועדה המקומית מידות וצורת מבנה עומד כלשהוא מחייבות ומצדיקות וויתור והקלה לגבי

המרווחים של חוספת כלשהיא למבנה - אזי רשאית  
הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית להתיר  
ווייתור זה, בתנאי שסה"כ שטח רצפת המבנה - לאחר  
בניית החוספת - לא יעלה על מכסימום חלק האחוזים  
מהחלקה אשר עליו מותר לבנות כמו שמפורט בטור  
השלישי של טבלת האיזורים.

#### חלקות בעלות צורה בלתי מסודרת

תקנה 3. בחלקות בעלות צורה בלתי מסודרת מותר להקטיף את המי-  
נימום הקבוע עבור 2 המרווחים - הצדדי והאחורי -  
הקבועים בטור השביעי של טבלת האיזורים בשיעור של  
רבע בהתאם למה שתראה הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה  
המחוזית לנכון.

#### חלקות השוכנות על פרשת דרכים

תקנה 4. בחלקות השוכנות על פרשת דרכים הגובלות עם דרכים  
בעלות רוחב בלתי שווה, ייקבע מינימום המרחק ממרכז  
הדרך על חלק כלשהוא מהבית הבנוי על אותה חלקה. כך  
גם ייקבע מינימום המרווח הקדמי של חלק כלשהוא מהבית  
הבנוי על אותה חלקה עפ"י ובהתאם להוראות תקנות 1 - 2  
מחלק זה של התקנות, כאילו רוחב כל דרך מהדרכים הנ"ל  
שווה לרוחב הדרך הצרה ביותר.

### קירות הבתים וחומות האבן בצומת דרכים

5. אסור שקיר של בית כלשהוא או חומה המציינת גבולות חלקה בצומת שני דרכים יבלטו מקשת העיגול המצוייך על המפה של חוכנית ארגון ערים כלשהוא בקו דרך, אם אותה קשת לא תהייה מצויינת, אזי אסור שיבלטו מקשת הנוגעת ב - 2 קווי הדרך באופן שהמרחק בין נקודת הפגישה ונקודת הצטלבות קווי שני הדרכים לא יהייה קטן מ- 8 מטר, אותה קשת תיחשב כקו הדרך.

### ד. גובה הבתים

#### גובה הבתים

1. אסור לבנות בית כלשהוא באיזור כלשהוא מהאיזורים השונים המוזכרים בטור הראשון של טבלת האיזורים בגובה החורג ממכסימום הגובה שנקבע בטור החמישי של טבלת האיזורים מול האיזור הנידון. ברם, הוועדה המחוזית רשאית, בהסתמך על המלצת הוועדה המקומית, להתיר בנייה גבוהה יותר מהמכסימום הנזכר כדי שהבית יהייה בגובה אחד עם הבתים העומדים הקיימים אשר גובהם עולה על הגובה דלעיל.

#### הבתים באיזורים המסחרי והתעשייתי

2. אסור שגובה חלק כלשהוא מהבתים האיזורים המסחרי והתעשייתי יעלה בצדדים ומאחור שמרחק מקו הבנייה עולה על 12 מטר על פי - 2 המרחק שבין אותו חלק מהבית והגבות הצדדי והאחורי של החלקה.

ט ב ל ת ה א י ז ו ר י ם

מינימום המרווח במטרים מצד	מינימום מס הדירות			מכסימום גובה הבית	מבנים חיצוניים	מכסימום יחס האחוזים מהחלקה אשר על חלק יחסי זה מותר לבנות	מינימום שטח החלקה במ"ר	האיזור כפי שהוא מצויין על המפה
	קדמי	צדדי	אחורי					
5	5	5	דירה אחת	שתי קומות למעט הקומה שמתחת לא-דמה בתנאי שגובה חלק כלשהוא מהבית לא יעלה על 125 מ	אסור שה"כ שטח המבנים החיצוניים יעלה על 50 מ"ר בתנאי שהשימוש בהם יצטמצם למטרות חקלאיות או מוסך למכוניות פרטיות.	20% בתנאי ששטח הבניין לא יעלה על 200 מ"ר.	1000, חוץ מאשר במצבים יוצאים מהכלל בהם לא יחאפ שר לבעל הקרקע שהמינימום יהייה 1000 מ.	איזור מגורים א'
5	3	4	שתי דירות בכל קומה דירה אחת	כ"נ"ל	אסור שה"כ שטח המקום החיצוניים יעלה 25 מ"ר, בתנאי שהשימוש בהם יצטמצם למטרות חקלאיות או למוסך למכוניות פרטיות	25%, בתנאי ששטח הבניין לא יעלה על 150 מ"ר	750	אזור מגורים ב'
5	5	4	שתי קומות	שתי קומות	מותר לבנות מבנה חיצוני אחד בלבד, בתנאי שיחס האחוזים משטח החלקה לא יעלה על 3% והשימוש במבנה יצטמצם למוסך או למחסן	35 %	500 או לפי המצב הנוכחי	אזור מגורים ג'
4	או לא כלום לצומק 12 מן מקו הדרך	אין	בלתי מוגבל	3 קומות עד לגובה של 15 מ'	אסור לבנות מבנה חיצוני	50% מסה"כ שטח הקרקע והדרכים הסמוכות	בלתי מוגבל	אזור המסחרי וחלקות ראווה מסחרים א'
4	4	5	אסור למגורים לחלוטין	3 קומות עד גובה 15 מ'	אסור לבנות מבנה חיצוני	60 %	בלתי מוגבל	אזור תעשייתי

מגרשים צבוריים, מגרשים פרטיים ואזורים אחרים מלבד שהוזכר לעיל

רשיון בנייה דורש אישור מיוחד מועדת הבניינים ותכנון הערים במחוז אשר השאית לקבוע את התנאים שייראו לה לפני הוצאת הרשיון או אחריה תוך התחשבות במצב השכנות ואופי המעון והשימוש בו.

הערה: במקרה של חנויות מותר לוותר על המרווח הצדדי באישור הוועדה המחוזית.

#### ה. תכנון הבניינים ומראם החיצוני

##### הפיקוח על התוכניות

תקנה 1. לועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית מוקנית

הסמכות פיקוח מלא על חוכניות הבניינים העומדים

להבנות באזור כלשהוא בכל העניינים הנוגעים למראה

החיצוני, בחירת החומרים ואופן הבנייה.

##### בניינים שבניתם אינה שלמה

תקנה 2. כל בניין שבניתו לא נסתיימה בתוך הגבולות המאושרים

בתקנות אלה, או בניינים שאים זה ראוי לבנותם והם

הושלמו באופן שמראם החיצוני כאילו בנייתם הושלמה,

ושהם עולים בקנה אחד עם דרישות הקנות אלה או תקנות

תקפות אחרות מבחינת המראה החיצוני, והחומרים

המשמשים בחזיתות הבניינים וכמו כן בניית מיכלי

מים מעקים, מדרגות, מרפסות וכל דבר אחר הקשור במראה

החיצוני של הבניין.

האבנים שמשמשים בהם בחזיתות הבניינים

באזורים המסחריים

תקנה 3. הקירות החיצוניים של הבניינים המסחריים ועמודיהם וכמו כן חזיתות הקירות המשקיפים על הדרכים ייבנו באבן טבעית מרובעת כתושה.

המדריגות החיצוניות

תקנה 4. אסור לבנות מדריגות חיצוניות זולת אלה המובילות לקומת הקרקע.

תכנון הקרקע הנמצאת מסביב לבתים, יישורה וזריעת צמחים בה.

תקנה 5. הוועדה המקומית רשאית לחייב את הבעלים להגיש לה תוכנית בה הוא יפרט את תוכנית הקרקע הריקה השוכנת מסביב לבית, אופן יישורה וזריעה בצמחים וזאת כדי לקבל את הסכמתה בעת הגשת הבקשה לאישור בניית אותו בית. הוועדה המקומית רשאית להתנות באישור את תכנון הקרקע המקיפה את הבית, יישורה וזריעתה בצמחים עפ"י תוכנית המאושרת. הבית לא ייחשב כמי שבנייתו הסתיימה, אלא אם כן תוכננה הקרקע הנמצאת מסביב לו, יושרה והיא נזרעה בצמחים באופן הנ"ל

## מרפסת

תקנה 6. אסור לבנות מרפסת כלשהיא אלא עפ"י התנאים הבאים:

א. מותר לבנות מרפסת באיזורים המסחריים אם הן מהוות חלק מתוכנית בנייה.

ב. אסור שהמרפסת חיבלוט לעבר הרחוב יותר מ- 80 ס"מ.

ג. אסור שהמרפסת חיבלוט יותר מ- 1,5 מ' מחזית בית כלשהוא.

ד. אסור שחלק כלשהוא ממרפסת יהיה קרוב לגבולות החלקה יותר ממנימום המרווח הקידמי או הצדדי או האחורי לפי המקרה - שנקבע בתוך השמיני של טבלת האיזורים - מול האזור הנידון.

ה. אסור שמרפסת בקומה אחת תחפוסנה סה"כ של שטח שהוא יותר משליש אורך הקיר המצורף אל אותן מרפסת.

## סוככים בולטים ובליטות אחרות

תקנה 7. אסור לבנות סוככים בולטים או בליטות אחרות מעל הדלתות והפתחים בגובה העולה על 25 מ"מ מהפתח.

## מעקים על גגות ישרים

תקנה 8. כל גג ישר חייב להינתן מוקף - גג שאפשר להגיע אליו בדרך כלשהיא - במעקה רצוף שגובהו לא יהיה למטר מ - 90 ס"מ.

### סיחות האבן,

תקנה 9. הוועדה המקומית רשאית להוסיף לתנאים המצורפים לרשיון הבנייה תנאים בעניין סיחות הבן, הצבע. וסוג וצורת.

### הצבת עמודים ואנטנות על הגגות

תקנה 10. אסור להציב עמוד כלשהוא או אנטנה או כל מתקן אחר מכל סוג שהוא על גג כלשהוא אם הוא מסוג שאינו מאושר על ידי הוועדה המקומית.

### איסור השימוש בפח מצולע

תקנה 11. אסור להשתמש באבן מצולע או בפח בחיצוניות בניין כלשהוא או מתקן כלשהוא יהא סוגו אשר יהא.

### החומות

תקנה 12. כל קירית בתוך איזור התוכנית ייבנו מאבן או כמו שיוסכם על ידי המהנדס. במקרה של קבלת רשיון בנייה יש להקיף את הקרקע בקיר מחסיים. על מנת ליצור מראה אחיד חייבים הבנייה הגובה כ"ו של אותו קיר לקבל אישור הוועדה המקומית ואסור שגובהו יהיה יותר מ - 2 מ' מעל ממוצע גובה פני הקרקע.



### גגות רעפים

תקנה 13. אם ייבנה על בניין כלשהוא גג רעפים, אזי החלל הנמצא מתחת לגג זה חייב לשמש מקום למיכלי מים שימשו אך ורק לאיחסון.

### סילוק המתקנים הארעיים

תקנה 14. חובה על הבעלים של הנכס למק על חשבוננו הפרטי תוך זמן שתצווה עליו הוועדה המקומית מתקנים ארעיים כלשהם כגון מרפסות מאבץ מצולע וכ"ו.

### ו - הוראות נוספות למס' אזורים

#### האיזור הארכיאולוגי

תקנה 1. לא יוצא רשיון להקמת בניין כלשהוא או לבצוע עבודות כלשהן באיזור הארכיאולוגי, אלא אם כן הועברה אותה בקשה ע"י הוועדה המקומית למנהל לשכת החפירות הארכיאולוגיות כדי שהלה יפרט את התנאים (אם יש כאלה) אשר הוא חפץ מהוועדה המקומית להתנותם ברשיון.

#### בתי קברות

תקנה 2. אסור להשתמש בקרקע כלשהיא כבית קברות, אלא אם כן הסכים מנהל שירותי הרפואה על מקום בית הקברות, והוועדה המקומית והאיזורית אשרו מקום זה.

### מבנים מסוכנים

תקנה 3. מהנדס העירייה רשאי להתיר - במידה שיראה אותה לנכון - להסיר סכנה כלשהיא ולתקן או לעשות שי-נויים במבנה כלשהוא שלדעתו הוא דורש מיידיח ובדחיפות תיקון או שינוי, וזאת בהתחשב במצבו המסוכן או הבלתי יציב.  
כל תיקון או שינוי שביצועם הותר בצורה הזאת יבוצעו בהתאם להוראות מהנדס העירייה על חשבון הבעלים של המבנה

### ה פ ר ק ה ש ב י ע י

### ס מ כ ו י ו ת מ י ו ח ד ו ת

### מניעת מטרדים

תקנה 1. הוועדה המקומית רשאית להטיל ולהתנות ברשיון כלשהוא או באישור כלשהוא, שהוגשה בקשה להוציאם לביצוע עבודות כלשהן על קרקע כלשהיא או במבנה, או לשימוש בהם, תנאים שייראו לה לנכון על מנת למנוע מטרדים הנובעים מקול, או רעידה, או איורור או תאורה שאינם עונים על התנאים וכן לגבי הטיפול בפסולת או מטרד אחר כלשהוא העלולים לגרום לשכנים כתוצאה מאותה עבודה או שימוש.

### חידוש רשיונות הבנייה

תקנה 2. הוועדה המקומית רשאית לחדש רשיון בנייה כלשהוא שהוצא לפני שתוכנית זאת נכנסה לחוקף לאחר ביצוע השינויים הנחוצים בה על מנת להתאים את התנאים להוראות תוכנית זאת.

### תעודה המאשרת כשירות בית לשימוש

תקנה 3. עם סיום בית שהוצא עבורו רשיון, תוציא הוועדה המקומית תעודה שתעיד שהבית הנ"ל כשיר לשימוש, בתנאי שהוועדה רשאית לסרב להוציא תעודה כזאת אם הבית לא יענה על התנאים הכלולים ברשיון או על דבר מה הנדרש בתוכנית או תקנות אחרות כלשהן. אסור להשתמש בבית כלשהוא, אלא לאחר קבלת תעודת כשירות ותקינות מטעם הוועדה המקומית.

### שמירת מרחב הראייה

תקנה 4. למרות ההוראות שהוזכרו בתקנות אלה במה שנוגע לגובה הבניינים, שאית הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית גם כן להנמיך את הגבהים שנקבעו, וזאת במטרה לשמור על מרחב הראייה על דרך כלשהיא או מגרש ציבורי או מגוש משקים או אתר הסטורי אחר או מקום ארכיאולוגי, בתנאי שבעת הנמכת גובה הבניין תהייה הוועדה המקומית רשאית להעלות את יחס האחוזים של השטח המותר

בבנייה עליו ביחס לאותה חלקה וגם זאת בתנאי שתייה  
הקפדה על כל קווי הבנייה והמווחים הקבועים בתוכנית.

#### הקניית סמכויות

תקנה 5. בכפוף להוראות החוק, רשאית הוועדה המחוזית והוועדה  
המקומית להקנות את הסמכויות המוקנות להן עפ"י  
תוכנית זאת ליו"ר כל אחת מהן או למהנדס העירייה  
או לשניהם או לוועדה כלשהיא מתוך רצון להגשים  
את מטרות תוכנית זאת.

### ה פ ר ק ה ש מ י נ י

### מ ס י ד ת מ ס מ כ י ם

#### שיטת המסירה

תקנה 1. כל הודעה או צו או מוסמך אחר, אשר תקנות אלה קובעות  
או מתירות מסירתם, ייחשבו כאילו הגיעו כמקובל אם הם  
נמסרו לפי הכתובת האחרונה של הנעמך.  
אם המסמכים הנ"ל מופנים לבעלים או מי שמחזיק בקרקע  
כלשהיא או מבנה - ייחשבו הם כאילו הגיעו כמקובל  
בעת מסירתם או מסירת העתק מהם לאדם כלשהוא מהאנשים  
הנמצאים בקרקע או במבנה.  
כמו כן אפשר לשלוח לאדם מסויים את המסמכים בדואר  
השום ששולמו עבורו הדמיים ובמקרה כזה ייחשב המסמך

כאילו הגיע בתאריך ובזמן אשר בו יגיע המסמך לנמען  
עפ"י מהלך הדואר הרגיל.

על מנת להוכיח את המסירה מספיק להוכיח שההוצעה  
או הצוו או המסמך הנידון מוען כדרוש או נשלח בדואר  
רשום.

אפשר למען כל הודעה, או צוו, או מסמך אחר - שהתקנוח  
קובעות שליחתו למי שמחזיק קרקע כלשהיא או מבנה -  
על ידי כתיבת הביטוי "הבעלים" או "המחזיק" בקרקע  
או מבנה הקיצוניים, וזאת בלא צורך להזכיר שם כלשהוא  
או תואר אחר.

#### פרסום בעיתונים

תקנה 2. אם נבצר מלוצא באופן שאינו משאיר מקום לספק כלשהוא

שם או כתובת הבעלים, אזי מותר לפרסם מודעה באחד  
מהעיתונים המתפרסמים בממלכה הירדנית ההאשמית בה  
יחוייב אדם כלשהוא הטוען לזכות כלשהוא על הקרקע או  
המבנה העומדים על הפרק להקפיד על התנאים המופיעים  
במודעה.

פרסום מודעה בדרך כזאת בעיתונים הינו בבחינת מסירה  
נכונה ומספקת.

ה פ ר ק ה ת ש י ע י

ה ו צ א ו ת ה ת ו כ נ י ו ת

ג ב י י ת ה ה ו צ א ו ת

הוועדה המקומית רשאית לשאת בהוצאות הדרושות להכנת תוכנית פרסלציה כלשהן על מנת להשיג את מטרות תוכנית זאת.

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות אלה מבעלי הקרקעות אשר עליהן חלות תוכניות המפרט ותוכניות הפסלציה הנ"ל.

כל אחד מבעלי הקרקעות לפי שיעור שטח הקרקע שבבעלותו ואשר עליה חלה תוכנית זאת.

\*\*\*\*\*