

ת"ר 5-5

תקנות של תשריט תכנית המתאר האזורית
מחוז ירושלים

1. תקנות אלה יהיו חלק של תשריט תכנית המתאר האזורית, למרחב תכנון עיר אזורי של מחוז ירושלים, אשר גבולותיו חופפים לזה של המחוז המנהלי, ויקראו כיחידה אחת עם התכנית המאושרת של התשריט.

חלק I - פירוש מונחים

2. בתקנות אלה, אם אין ההקשר מחייב אחרת:-

"קו בניה" משמעותו הקו המותרות בתכנית, שמעבר לו לא ישתרע אף בנין, מבנה או מפעל (להוציא גדרות גבול) לעברה דרך המסוימת.

"ועדה מחוזית" משמעותה ועדת בניה תכנון ערים למחוז ירושלים, כפי שהוקמה בחוקי חלק 3 של פקודת תכנון ערים, 1936.

"בנין מגורים" משמעו בית המשמש לדיוור, בית משרדים או חנות אוכל בנין אחר שאיננו בנין חיצוני, בנין ציבורי או בנין תעשייתי.

בנין
צ"ל

"בנין תעשייתי" משמעו מחסן, בית חרושת, מכבסה, מנסלת שיכר, בית זיקוק, בית יציקת ברזל וכל הבניינים הדומים הסווגים לשימושים דומים במסלה "A" (מסחר ותעשיות) להלן.

"ועדה מקומית" משמעו ועדה אזורית לבניה ותכנון עיר למרחב תכנון עיר אזורי של מחוז ירושלים, כפי שהוקמה בחוקי חלק 7 של פקודת תכנון ערים 1936.

"בנין חיצוני" באזור החקלאי יכלול את כל המבנים המשמשים למטרות כלליות לחקלאות גיבון וחרות. באזור פיתוח תהא משמעותו של בנין חיצוני מכבסה, חצר כב"מ מוסך או מחסן שאינו עולה בשטחו על 25 מ"ר.

בנין
צ"ל

"בעלים" משמעו האדם המקבל באותה עת את דמי החכירה עבור הקרקע או המקום שבקשר אליו בעשה שימוש במילה, בין בזכות עצמו; או כסוכן או באמן לאדם אחר כלשהו, או היה מקבל את הנ"ל לו קרקע ו/או מקום כנ"ל היו מוחכרים.

"בנין ציבורי" משמעו בנין המשמש או הנבנה או שמשנים אותו לשימוש בנין באופן סדיר או מעת לעת, ככנסיה, אולם תפילה, מסגד, בית כנסת, או מקום אחר של פולחן ציבורי, או בית חולים, בית הקדש לאביונים, מכללה, בית ספר (שאינו אך ורק בית מגורים בשימוש זה), תיאטרון, קולנוע, אולם ציבורי, אולם קונצרטים ציבורי, אולם נשפים ציבורי, אולם הרצאות ציבורי, או אולם תצוגה ציבורי, או כמקום ציבורי להתכנסות של אנשים המורשים בכניסה אליה, בין באופן סדיר ובין מעת לעת, לכל מטרה ציבורית אחרת.

"תכנית" משמעה תכנית מס' TP/362/41 של התשריט הבלווה לתקנות אלה, שנחתם כד"ר ע"י היו"ד והנציב העליון, שעליה מצויינים בבירור הדרכים, האזורים וכו', בציון צבעוני גולם הגבולות המדוייקים של אזור כלשהו יבוארו ע"י הועדה המחוזית בעת הגשת תכניות מפורטות ו/או תשיימי חלוקה עבור השטחים הנוגעים בדבר.

"תכנית חלוקת משנה" משמעה כל תכנית לחלוקת אדמה, הנמסרת לרשות הקרקעות למטרות רשות בלבד, וסאיבה מהורה תכנית תכנון-עיר.

"אזור" משמעו חלק של שטח כלשהו המוצג בתכנית המאושרת באמצעות צנע בולם קוקור או תיחום למטרות ציון השימוש או המגבלות המתוארים כלפיו.

חלק II - דרכים (בצנע אדום במפה)

סמכויות מנהל עבודות ציבוריות

3. בכל עת, לאחר כניסת מתאר זה לתוקף, יהא הממונה על העבודות הציבוריות או בציגו, בקשר עם הדרכים המצויות באדום בתכנית והנכללים בתרשים הדרכים הדרכים המחפדכנת מעת לעת לפי פקודת הדרכים (רחבים ותואים) רסאי:-

(א) להיכנס לקרקעות לשם עריכת מדידות של דרכים כנ"ל, או קווי ביקור.

(ב) להכנס לקרקעות לשם ביקור ואדיות, מאגרי-בירב וכו', אם מצנפ הוא כלה וסיהורה גורם ונדרס להצפה של דרכים כנ"ל.

(ג) להיכנס לקרקעות כדי לעשות תעלות-ביקור אם יעריך זאת כהכרחי להקל על הניקוז התקין של כל דרך כנ"ל.

(ד) להורות לבעלים של קרקעות סמוכות לדרכים כנ"ל לנקוט בצעדים הולמים למניעת זרימת מים בלתי מבוקרת מבחלתם אל דרך מתוכננת.

(ה) להורות לבעלים למסור לאיסודר שרטוטים המתארים את כל העבודות הנחוצות למתן מעבר מבחלותיהם לכל דרך או מעביר מים וכו'.

(ו) לבצע את כל העבודות שמתייחסים אליהן ב (ה) לעיל, אם הוא סוצא זאת כהכרחי לפען הגנת דרך כנ"ל, או עבודות מקריות.

(ז) לסגור דרך כנ"ל כלשהי בשלימות, או בחלקה, למען הקל על ביצוע תיקונים או נגיה חדשה.

(ח) למנוע את הרקמה של גדרות - זמניים, עמרדי שילוס וכו' בתוך דרך כזו, ולא באישורו.

(ט) לכרות או לגזום עצים, גדרות-שיחים וכו', המסוקמים בנורך, או נוולים מעל כל דרך מתוכננת כנ"ל.

(י) להורות לבעלים של קרקע התוחמת כל דרך כנ"ל, לבנות גדרות בין בחלתם והדרך.

(יא) למנוע גילוק אדמה ושאר חמרים מדרך כלשהי, אלא בהסכמה ממנו.

4. הנגיה, העיגוב וההתוריה של כל אמצעי גישה כנ"ל מ- ואל הדרכים המסומנים באדום בתכנית - אסורים, אלא בהסכמה מיוחדת של הממונה על עבודות ציבוריות או בציגו, הסכמה כזו תושג בכתב לפני התחלת כל עבודה.

חלק III דרכים (צנע בקווקו אדום על המפה)

סמכויות הממונה על המחרז

6. בכל עת לאחר כניסת חסריים אלה לתוקף הממונה על מחרז רשאי ליטול על עצמו נבית כל אחת מן הדרכים המסומנות בקווקו אדום בתכנית בשלמות או חלקית, ושנוספו אליה ע"י הוועדה לצנבור בעתון הרשמי סעת לעת. למסרה זו יהיו לו הסמכויות הנכללות בחלק II של תקנות אלה, שהוצלו ע"י הוועדה המקומית אל מנהל העבודות הציבוריות ביחס לדרכים שלו.

דוח מייבמלי של דרכים

7. הרוחנ המייבמלי של הדרכים באזור החקלאי המקשר כפרים וישובים, יהא 10 מטרים, עם קו בניה של 5 מטרים מכל צד.

חלק IV - קווי בניה והיסגים

קווי בניה באזור החקלאי

8. המרחק המייבמלי מחזית הבנין אל גבול הדרך יהא כפי שבקבע בתשרים התכנית, או כמצויין על כל תשרים שאושר אחריו ע"י הוועדה המחוזית, בתנאי טיטמרו הדדיטות המייבמליות כפי שבקבעו בסבלה, לרחבים ותואים של פקודת הדרכים, רשאית הוועדה המקומית לוותר על קווי הבנין המייבמליים של כל דרך המצוינת בתכנית, אם המגרטים המטיקים לדרך הם צורה או גודל כזה שהבניינים המותרים באיזור זה, אינם יכולים להננות בתוך קו הבנין שבקבע.

קווי בניה בכל שאר האזורים

9. המרחק בין חזית הבנין לגבול הדרך בוונך כל האזורים האחרים, יקבע בכל תכנית שתאושר ע"י הוועדה המחוזית סעת לעת ולא יפחת בכל מקרה מהמייבמום המוכתב בסבלה של הרשבים והתוואים בפקודת הדרכים כלפי דרך כב'ל, אלא באיזור מוקדם של מנהל העבודות הציבוריות, בכל מקרה.

היסג באזור חקלאי

10. באזור החקלאי המרחק הבלתי - מופרע שיושאור בין בניינים המשמשים למטרות מגורים, תעשיה ושאר מטרות, והגבולות של חלקות סמוכות, לא יפחת מ- 5 מטרים.

היסגים בכל שאר האזורים

11. בכל שאר האזורים, והיסגים עבור בניינים למגורים, תעשיה ושאר המטרות יהיו כמוכתב ע"י הוועדה המחוזית סעת לעת בתכניות מפורטות מאושרות ותשרים חלוקה מאושרים.

חלק V - ניקוז וביוב

ניקוז

12. הניקוז של קרקע כלשהי, לשימוש לפעולות בניה, יטופל בצורה הולמת לפני התחלת פעולות בניה. אם לדעת הועדה המקומית האופיי והמצב של קרקע כלשהי הנופלת בתוך התכנית דורשים טיפול מיוחד, תהא הועדה המקומית רשאית לכלול דרישות נוספות בתכנית תכנון עיר כלשהי לפני הוצאת היתרי בניה.

ביוב

13. כל בנין שיבנה לאחר האישור הסופי של תכנית זו יבוקז באופן שיאשר ע"י רשות בריאות הציבור.

בריאות כללית

14. קודם לפיתוח קרקע כלשהי הנכללת בתכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מהיזמים של תכנית כלשהי לציית לדרישות הספציפיות של רשות בריאות הציבור; בהתייחסות לאמצעים האנטימלריים לפני הוצאת היתרי בניה.

מניעת זיהום מים

15. הועדה המקומית רשאית, בשתוף פעולה עם רשות בריאות הציבור, להגביל או לאסור בניה באזור של מעינות או בארות, כדי למנוע זיהום מים.

פרק VI - קביעת אזורים

פקודת העתיקות

16. האזורים כדלקמן יקבעו בתכנית כללית זו לשימושים הספציפיים הנכללים בחלק זה, והם מצויינים בצנעים שונים בתכנית המאושרת; בתנאי שדבר כלשהו הכלול בתכנית זו לא יקבע דיעה מוקדמת, כלפי ההסתייגויות בסעיף 18 של פקודת העתיקות.

17. בנין אחד בלבד, להוציא בנין חיצוני, יבנה בחלקה שלא חולקה בחלוקת משנה, וכל הקרקע המיועדת לפיתוח בניה, תיכלל בתכניות מפורטות או תכניות חלוקה, ותימסר לאישור הועדה האזורית לפני רישום סמות חדשים.

18. לא יבנה בנין באזור כלשהו, המתוכנן לשימוש שונה מזה המותר באותו אזור.

שמורות טבע

סווח האזור

19. למטרת תכנית זו איזור שמורת טבע יכלול את כל הקרקעות שיש לשמרן במצבן הטבעי בזמן האישור הסופי של התכנית, ותכלול שטחי יער סגורים ושטחים נוספים כאלה שבשל מצבם, צריכים להיות שמורים לצורך עצם שימורם שתושג הסכמת הועדה המחוזית, מותר להקים את המבנים דלקמן בתוך איזור זה -

- (א) בניינים למגורים הבחורים לבעלי המגרם לשימוש אישי.
- (ב) בניינים משניים לשימוש בקרקע לחקלאות, גבנות או חיים כפריים.
- (ג) בניינים משניים לשימוש בקרקע למטרות בופש או בילוי ובתבאי בוסף - שדבר בחלק זה לא יחליף מראש על הסתיגויות בפקודת היערות, בפקודת השטפונות וסחף קרקע (מביעה), או פקודה אחרת כלשהי שיש לה השפעה באותן קרקעות, ושכל בנין שמוצע להקמה באזור זה, יהא בשוא אישור מיוחד של המופקד על שיסוד היערות.

אזור חקלאי

20. הבניינים הר"ם, מותר להקים בחוף האזור החקלאי:-

- (א) בניינים מתוכננים ובשימוש למטרות חקלאות, גבון ולצרכי משק כלליים, כולל בית המגורים של האיכר.
- (ב) מחסה לשומרים (שומרות).
- (ג) בניינים ומתקנים הבחורים לאספקת מים וחשמל, כולל תחנות כח.
- (ד) מבני מגורים ובנייני ציבור בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ה) מבני תעשייה בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית.
- (ו) בניינים הקשורים לייצור ולאחסון של דלק פרפין, חמרי בפיץ, שמן, מינרלי, אספלט, ביטומן, צמנט וחמרים דומים הדורשים אתרים מיוחדים ואישור מיוחד של הועדה המחוזית.
- (ז) בניינים המהווים חלק של תכנית פיתוח מבוררת כראוי, בשוא לכל תבאי שאושר ע"י הועדה המחוזית מעת לעת לפיתוח כנ"ל.

אזור פיתוח

21. התכנון המפורט של האזורים השונים המסומנים בתכנית לפיתוח יפורס בתכנית מפורטת ותכנית פרצלציה, שיוכנו בהתאם להוראות חלקים 14 ו- 20 של פקודת תכנון עיר, 1936, ויאושרו ע"י הועדה המחוזית מעת לעת, ותמיד בתבאי שבשטחי כפר המסומנים בעיגול דיאגרמטי בתשריט וצבועים כתום, ביתן לאשר מתן היתרי בניה התואמים לתקנות הבניה לשטחים אלה.

שמורת חוף

22. מותר להקים את המבנים הבאים באזור זה:

- (א) מתקני רחצה.
- (ב) קיוסקים, כפוף לתכנון ספציפי, ובבני מחמרים מתאימים.
- (ג) מתקני בופש ובילוי, בהסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית, בתבאי שמבני תעשייה לצוים מותרים על אתרים מיוחדים המאושרים באופן מיוחד ע"י הועדה המחוזית לפחות 150 מ' מהים.

שימוש חורג

23. בכל אזור שבו אין מותרות הקמה בנין המתוכנן למסדה מסוימת, השימוש של בנין לאותה המסדה יהא בסוויירה למתאר, בתנאי שדבר בפרט זה לא ימנע בנין (שהקמתו החלה לפני תחילת חכנית זו) משימוש למסדה שלשמה תוכנן או היה בשימוש, באותו תאריך.

אתרים הנופלים בתוך 2 אזורים

24. אתרים או מגרשים, הנופלים בתוך שנים או יותר, אזורים, מותר להחשיבם כנופלים בתוך אותו אזור המעמיד פוזות מגבלות בכל הנוגע למגבלות בניה, בתנאי שהמגרש הוא בגודל המינימלי המותר באותו אזור.

שימוש שונה מהמתואר

25. דבר בתכנית זו לא יפורש כמביעה מהמסך שימוש של קרקע או בית, אשר בתאריך תוקפה נול תכנית זו יועדו לשימוש כלשהו, או אושרו לכל שימוש אחר השונה מזה שהותר באזור שבו ממוקמים הבנין או הקרקע, בתנאי ש-:

- (א) עד לשינוי השימוש הבלתי תואם ליעוד המותר באזור שבו הבהלה מסוקמת, לא יותרו שינויים, חידושים או תיקונים אשר יחרגו מכמות מצרפית השווה לסחצית ערכו של הבנין בתאריך החלת תוקף תכנית זו.
- (ב) השימוש הבלתי תואם הנוכחי לא יסונה לשימוש בלתי תואם אחר.
- (ג) עם שינוי הבעלים או החופס, תיאסר המשכיות השימוש הנוכחי, הבלתי תואם.

חלק VII - ביקורת בניה

בניה בניינים חדשים

26. לא יבנו בניינים חדשים בתוך נטח תכנית זו אלא אם כן יהיה בנין כבלי תואם בכל הנוגע לגודל, שימוש אחוזי בניה, גובה והיסגים לתנאי תכנית זו, ולא יבוצעו תוספות לכל בנין קיים, אלא אם כן בנין כבלי, עם תוספותיו יהא תואם לאותם תנאים.

27. גודל מינימלי של מגרשים

(א) אזור פיתוח: הגודל המינימלי של כל מגרש המיועד חלוקת מסבה בעקבות האישור הסופי של תכנית זו באזור פיתוח יהא 1,000 מ"ר, ואולם מגרשים שלהם חזית עם חנות, או הוקצו למטרות מסחר או הבכללות בתכניות מנוקדות היסב לשיכון עובדים, ניתן לפסדן ממגבלה זו. גודל מגרשים כאלה יקבע בתכניות מפורטות או תוכניות חלוקה שיאושרו ע"י הועדה המחוזית מפעם לפעם.

(ב) אזור חקלאי: הגודל המינימלי של מגרשים באזור החקלאי יקבע מעת לעת, תוך הבאה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת, והשימושים המיועדים לה ע"י האדם המבקש פרצלציה, תמיד בתנאי, של פיתוח למגורים או תעשייה, מגרשים כאלה לא יפחתו בשטחם מ- 1,000 מ"ר, וכן בתנאי שחזית מגרשים כאלה לא תהיה קטנה מ- 40 מ'.

(ג) שמורת חוף: לא תותר חלוקת משנה בשמורת חוף בלא הסכמת הועדה המחוזית.

(ד) שמורת טבע: הגודל המינימלי של כל מגרש בשמורת הטבע שבהן יותר בנין בהתאם לסעיף 19 של חלק VI לא יפחת בטווח מ- 1,000 מ"ר.

(ה) מגרשים קטנים מדי: במקום שהגודל של מגרש קיים הוא פחות מן המינימום המותר באזור אזור, תהא הועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר בניה אלא אם כן יוגדל המגרש ע"י צירוף עם קרקע של בעלים המוכים, כך שתגיע לגודל ולצורה הנדרשים בתכנית זו.

בתנאי שבמקרים מיוחדים, תחת סעיף זה שבהם היו קיימים מגרשים קטנים מדי לפני האישור הסופי של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית להתיר הקמת בנין בחלקה שבנדון' אם הוא תואם לאחוזי הבניה, גובה, שימוש וקרי בנין להוראות האזור שבו הוא ממוקם.

28. גודל מכסימלי של בנינים

יוקפד על הגדליט המרביים של בנינים המפורטים בסבלה A המצורפת. להלן, האזורים השונים הטסומנים בתכנית יישמרו:-

(א) אזור פיתוח: באזור הפיתוח לא יעלו בניני מגורים על 150 מ"ד או 15% מגודל מגרש מינימלי של 1,000 מ"ד. מבנה עזר אחד נספח מירבי של 25 מ"ד, יותר לשימוש כמוסך, מבנה כביסה או מחסן. גודלם של כל שאר הבנינים יהא בשוא הוראות של תכניות מפורטות או תכניות חלוקה מאושרות לאזור הנוגע בדבר.

(ב) אזור חקלאי: באזור חקלאי שבו מוקמים מבנים למטרות מגורים, האח לא יעלו בטוחם על 150 מ"ד, ויתאמו בגובה, קרי בנין וכו' לסבלה A המצורפת.

בנינים המוקמים באזור זה למטרות תעשייתיות, בעקבות ההסכמה של הועדה המחוזית, לא יעלו על 40% מהשטח הכללי של החלקה, שיהיה מינימום 1,000 מ"ד לבנינים למגורים, תעשייה, או אחרים.

(ג) שמורות חוף: בשמורת החוף גודל בנינים יהא בשוא להסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית, בהתאמה לשימוש הנקוב בסעיף 22 לתקנות אלה.

(ד) שמורת טבע: במקום שהותר, באישור ספציפי של הועדה המחוזית, ובתנאי שפעילויות כאלה לא יקבעו דיעה מוקדמת כלפי תבאי פקודת השספונות וסחף הקרקע (מביעה) 1941, פקודת היערות וכו' ניתן להתיר הקמת מבנה מגורים אחד בגודל מכסימלי של 150 מ"ד באזור זה במגרש בלתי מחולק שגודלו לפחות 1,000 מ"ד.

בנין מבנה עזר

29. ניתן להתיר הקמת בנין מבנה עזר שסטהו לא יעלה על 25 מ"ד בקשר אל בנין מגורים בכל אזור. בכל זאת, במקום שבו, שמשש בנין מבנה עזר למטרות לאביזרי חקלאות, בקתה לאריזה, דיר לבקד וכו' - יקבע הגודל המכסימלי של בנין כב"ל מעל לעת ע"י הועדה המקומית, בקשה עם השימוש, המספ, גודל המגרש ושאר נסיבות חמירות.

מגבלות בבניה בטמורת חוף

30. לא יוקמו בניינים בטמורת חוף במרחק של פחות מכ- 150 מטרים מסימון מים עמוקים, או פחות במקום שהטופוגרפיה מאפשרת בתנאי שכל פיתוח בתוך אגרה שמורה תהא נשוא להסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית ותוגבל למטרות בופש, רחצה וכיו"ב; יעדיט הקשורים באופן רגיל בהנחה מהחוף לתועלת ציבורית.

גובה בניינים

31. (א) בנין מגוריח, בכל אזור, לא יעלה בגובהו על 2 קומות, או 9 מטרים, מעל לגובה הסמוצע של פני הקרקע, ואולם בנייני ציבור ומבנים תעשיתיים שעבורם תיתן הועדה המחוזית היתר לגובה רב יותר, ניתן להוציאם מכללי נזק זה.

(ב) בשטחים מסחריים של אזור הפיתוח, ניתן להרשות 3 קומות, עד למכסימו של 11 מטרים.

מכלי מים

32. בכל האזורים שבהם בונים גגות משופעים, על מיכלי המים להיות ממוקמים בתוך הגגות, ובמקום שבונים בניינים בעלי גגות שטוחים, יהיו מיכלי המים מוקפים בצורה הולמת בקירות מעקה צמוכים, כך שלא יהיו בראיט כלפי חוץ.

מניעת להות

33. במקום שהקרקע בתלק כלשהו ואל השפס של תכניו כדו היצה דדוית מים מטבעה, לא יותר להקים בנין אלא אם כן יבקטו סידורים הולמים, לשביעות רצון רשות מוסמכת של בריאות הציבור, למנוע עלית הרסיבות אל הבנין.

חלק VII מרחבים פתוחים ציבוריים

מרחביט פתוחים ציבוריים

34. הועדה המקומית רשאית, במקום שזה בחוף, לדרוש מיזמיט של כל התכניות להקצות לא פחות מ- 25% מאדמוט למרחבים פתוחים ציבוריים ודרכים, בהתאמה למגבלות של פטקה 27 של פקודת תכנון הערים, 1936.

מרחבים פתוחים פרטיים

35. הועדה המקומית רשאית לקבוע, בכל תכנית המוגשת אליהם לשם אישורה קרקע להקצאה לשימוש כמרחב פתוח פרטי.

חלק IX - שרבות

הטכמת ועדה מקומית בכתב

36. בכל המקרים שבהם נדרשת הטכמת הועדה המקומית בנוקף תכנית זו, תהא הסכמה כדו נכתב ותהיה בחווימת יד של אדם שהוסמך לפעול, אך בחתמת הועדה המקומית.

מס השבחה

37. מותר לגבות מס השבחה תוך התאמה למיגבלות הרלבנטיות של פקודת תכנון העריט 1936, מכל הבעלים בתוך שטח התכנית אשר לדעת הועדה המקומית יפיקו רווח בדרך כלשהי באמצעות פתיחת דרכים חדשות, הרחבה או בניה של כנישים, אספקת קווי ביוב, ניקוז ותכנון מרחבים פתוחים וגנים ציבוריים.

שטחים פתוחים וכו' מצאים מהכלל

38. אסור להוסיף מידה כלשהי של נתיב מים, שטח פתוח פרטי או צבורי המצויינים בתכנית, למרחב של כל מגרש בניה להגדלונו של מגרש כנ"ל למינימום הנדרש באותו אזור מסוים.

אישור הכרחי של ועדות

39. כל החלוקות של קרקע לפיתוח של בניה, בתוך אזור זה יהא בשוא לאישור של הועדות המקומית והמחוזית ולא יוצאו תארים חדשים שאינם תואמים תקבות אלו ואת הסייגים של פקודת תיקון העברת אדמות שפורסמה בעתון הרשמי (פלסטיין גאזט) מס' 862 נ-2 בפברואר 1939.

התאמת תכניות מדידה לתשרים

40. כל חלוקות קרקע לפיתוח לבניה בתווים אזורי זה, יהא בשוא האישור של הועדות המקומית והמחוזית, ושונת תכנית לא תאושר ע"י מנהל המדידות, אלא אם כן הובח לשביעות רצונו שהיא תואמת הוראות אלו.

תכניות לחלוקת משנה

41. במקום שהועדה המקומית בדיעה שהכנת תכנית מפורטת לאזור כלשהו אינה נחוצה מידית, הח רשאים לאשר תכניות חלוקת משנה ביחס לשטחים כנ"ל בכפוף לכל תנאים שייקבעו ע"י הועדה המהוזית מעת לעת.

תכניות מאושרות

42. בלא לסתור את כל מה שבאמר בנקבות אלה, "כל האדמות המצוינות במיוחד בתשרים כמכוסות ע"י תכניות מאושרות, יהיו בשוא התנאים של התכניות הרלוונטיות".

**REGULATIONS OF THE REGIONAL OUTLINE PLANNING
SCHEME JERUSALEM
DISTRICT.**

1. These regulations shall form part of the Outline Regional Planning Scheme for the Jerusalem District regional town planning area, the limits of which coincide with the administrative district thereof, and shall be read as one with the approved plan of the scheme.

PART I - INTERPRETATION OF TERMS.

2. In these regulations unless the context otherwise requires:-

"Building line" means the line indicated on the plan beyond which no building, structure or work (excluding boundary fences) shall extend towards the particular road;

"District Commission" means the Jerusalem District Building and Town Planning Commission as constituted under section 3 of the Town Planning Ordinance, 1936;

"Domestic building" means a dwelling house, or an office building or a shop or any other building not being an outbuilding, a public building or an industrial building;

"Industrial building" means a warehouse, factory, laundry, brewery, distillery, iron foundry and all similar buildings classified for such uses in Schedule 'B' (Trades and Industries) hereto;

"Local Commission" means the Regional Building and Town Planning Commission for the Jerusalem District Regional Town Planning Area, as constituted under section 7 of the Town Planning Ordinance, 1936;

"Outbuilding" in the agricultural zone shall include all structures used for general agricultural, gardening and farming purposes. In the development zone an outbuilding shall mean a washhouse, garage or store not exceeding 25 square metres in area;

"Owner" means the person for the time being receiving the rent of land or premises in connection with which the word is used, whether on his own account or as an agent or trustee for any other person or who would so receive the same if such lands and/or premises were leased at a rent;

"Public building" means a building used or constructed or adapted to be used, either ordinarily or occasionally, as a church, chapel, mosque, synagogue or other place of public worship, or as a hospital, almshouse, college, school (not being merely a dwelling house so used) theatre, cinema, public hall, public concert room, public ball-room, public lecture room, or public exhibition room, or as a public place of assembly for persons admitted thereto, by tickets or otherwise, or used or constructed or adapted to be used, either ordinarily or occasionally for any other public purpose;

"Plan" means plan No. TP/362/41 of the scheme accompanying these regulations duly signed by the Chairman and His Excellency the High Commissioner and on which the roads, zones, etc., are indicated by distinct colour notation. The exact boundaries of any particular zone shall be interpreted by the District Commission following the submission of detailed and/or parcellation schemes for the areas concerned;

"Sub-Division plan" means any plan for the division of land submitted to the Land Registry for registration purposes only, and not being a town planning scheme;

"Zone" means a portion of any area shown on the approved plan by distinctive colouring, hatching or edging for the purpose of indicating the use or restrictions prescribed therefor.

PART II - ROADS (Coloured ~~red~~ ^{blue} on the plan).

Powers
of Di-
rector
of
Public
Works.

3. At any time after this scheme shall have come into force the Director of Public Works or his representative, in connection with the roads indicated ~~red~~ ^{blue} on the plan and contained in the schedule of roads and revised from time to time under the Roads (Widths and Alignments) Ordinance, may:-

- (a) enter upon lands to make surveys for such roads or drainage lines;
- (b) enter upon lands to clean wadis, drains, etc., if their condition is such as to be a contributory factor to the flooding of such roads;
- (c) enter upon lands to make drains if he considers it necessary to facilitate the proper drainage of any such road;
- (d) call upon owners of lands adjacent to such roads to take adequate steps to prevent water flowing from their property on to a scheduled road in an uncontrolled manner;
- (e) call upon owners to submit for approval drawings showing any works required to give access from their properties to any such road, culverts, etc;
- (f) carry out any of the works referred to in (c) above if he considers it necessary in order to protect such road or incidental works;
- (g) close any such road wholly or partially in order to facilitate the execution of repairs or new construction;
- (h) prevent the erection of hoardings, signposts, etc., within such road except with his approval;
- (i) cut down or trim trees, hedges, etc., which lie within or overhang any such scheduled road;
- (j) call upon owners of land abutting on any such road to construct fences between their property and the road;
- (k) prevent the removal of soil and other materials from any road unless authorised by him.

Consent
required.

4. The construction, formation or layout of any means of access to or from the roads marked ~~red~~ ^{blue} on the plan are prohibited save with the special consent of the Director of Public Works or his representative, such consent to be obtained in writing before any work is commenced.

Culverts
for
storm
water.

5. Any connection by road ^{between} private land and any of the roads indicated in red on the plan shall be subject to the approval of the Director of Public Works and adequate provision for dealing with storm water must be made. Culverts of the size and design approved by the Director of Public Works must be constructed before permits for the connection are issued.

PART III - ROADS (Coloured dotted red on the plan).

Powers
of Dis-
trict
Commis-
sioner.

6. At any time after this scheme has come into force the District Commissioner District may undertake the construction of all or any of the roads indicated in dotted red on the plan and added to by public notification in the Gazette from time to time. For this purpose he shall have all the powers contained in Part II of these regulations delegated by the Local Commission to the Director of Public Works in respect of his roads.

Minimum
width
of roads.

7. The minimum width of roads in the agricultural zone connecting villages and settlements shall be 10 metres with a 5 metre building line on either side.

PART IV - BUILDING LINES AND SETBACKS.

Building
lines in
the agri-
cultural
zone.

8. The minimum distance from the front of the building to the boundary of the road shall be as fixed on the plan of the scheme, or as indicated on any scheme approved subsequently by the District Commission;

provided that the minimum requirements as set down in the schedule to the Widths and Alignments of Roads Ordinance are observed, the Local Commission may waive the minimum building lines on any of the roads indicated in the plan if plots abutting the road are of such a shape or size that buildings allowed within this zone cannot be constructed on the proscribed building line.

Building
lines in
all other
zones

9. The distance from the front of the building to the boundary of the road within all other zones shall be fixed in any scheme approved by the District Commission from time to time and shall not in any case be less than the proscribed minimum in the schedule of the Widths and Alignments of Roads Ordinance for that road unless the prior approval of the Director of Public Works had been obtained in each case.

Setbacks
in agri-
cultural
zone.

10. In the agricultural zone the unobstructed distance to be left between buildings used for domestic, industrial and other purposes and the boundaries of the adjoining plots shall be not less than five metres.

Setbacks
in all
other
zones.

11. In all other zones the setbacks for domestic, commercial and other buildings shall be as proscribed by the District Commission from time to time in approved detailed and parcellation schemes.

PART V - DRAINAGE AND SEWERAGE.

- Drainage.** 12. The drainage of any land to be utilised for building activities shall be suitably treated before building operations are commenced. If in the opinion of the Local Commission the nature and situation of any land falling within the scheme requires special treatment it shall be competent for the Local Commission to include additional requirements in any town planning scheme before building permits are issued.
- Sewerage.** 13. Every building constructed after the final approval of this scheme shall be drained in a manner approved by the public health authority.
- General health.** 14. Prior to the development of any land included within this scheme the Local Commission may require the promoters of any scheme to comply with the specific requirements of the public health authority with regard to antimalarial measures before building permits are issued.
- Prevention of pollution of water.** 15. The Local Commission may in collaboration with the public health authority restrict or prohibit building in the vicinity of springs or wells in order to prevent the pollution of water.

PART VI - ZONING.

- Antiquities Ordinance.** 16. The following zones shall be set aside in this outline scheme for the specific uses contained in this part and are indicated by distinct colour notation on the approved plan;
provided that nothing contained in this scheme shall prejudice in any way the provisions of section 18 of the Antiquities Ordinance.
17. Only one building apart from an outbuilding shall be erected on an unsubdivided plot and all land to be used for building development shall be included within detailed or parcellation schemes and submitted for the approval of the District Commission prior to the registration of new titles.
18. No building shall be erected in any zone which is designed for a use other than that permitted for that zone.

NATURE RESERVE.

- Extent of zone.** 19. For the purposes of this scheme the nature reserve zone shall include all lands to be preserved in their natural state at the time of the final approval of the scheme and shall include closed forest areas and such additional areas which by reason of their situation are required to be so reserved for the proper conservation of the forest areas to which they are adjacent. Provided the approval of the District Commission is obtained the following buildings may be erected within this zone:-

- (a) domestic buildings required by the owner of a plot for his own use;
- (b) buildings incidental to the agricultural, horticultural or sylvan use of the land;
- (c) buildings incidental to the use of the land for recreation or pleasure;

and further provided that nothing in this section shall prejudice the provisions of the Forest Ordinance, the Flooding and Soil Erosion (Prevention) Ordinance or any other Ordinance affecting these lands, and that any building proposed to be erected in this zone shall be subject to the specific approval of the Conservator of Forests.

AGRICULTURAL ZONE.

20. The following buildings may be erected within the agricultural zone:-

- (a) buildings designed and used for agricultural, gardening and general farming purposes including the dwelling house of the farmer;
- (b) shelters for watchmen;
- (c) buildings and installations required for the supply of water and electricity including power houses;
- (d) domestic buildings and public buildings with the specific consent of the District Commission;
- (e) industrial buildings with the specific consent of the District Commission;
- (f) buildings connected with the manufacture and storage of petrol, paraffin, explosives, mineral oil, asphalt, bitumen, cement and similar materials which require special sites and the specific approval of the District Commission;
- (g) buildings forming part of a properly controlled development scheme and subject to any conditions approved by the District Commission from time to time as to such development.

DEVELOPMENT ZONE.

21. The detailed planning of the various areas zoned on the plan for development shall be interpreted in detailed and parcellation schemes prepared in accordance with the provisions of sections 14 and 20 of the Town Planning Ordinance, 1955, and approved by the District Commission from time to time and always provided that within village areas demarcated with a diagrammatic circle on the plan and coloured orange, approval may be given for the issue of building permits which are in conformity with the building byelaws for these areas.

BEACH RESERVE.

22. The following buildings may be erected within this zone:-

- (a) bathing establishments;

(b) kiosks subject to specific design and constructed of suitable material;

(c) buildings for recreation and pleasure with the specific approval of the District Commission;

provided that certain industrial buildings may be permitted on special sites specifically approved by the District Commission, at least 150m. from the sea.

Contraventions.

23. In any zone in which the erection of a building designed for a particular purpose is not permitted, the use of a building for that purpose shall be a contravention of the scheme; provided that nothing in this section shall prevent a building (the erection of which was begun before the date of enactment of this scheme) from being used for the purpose for which it was designed to be used, or was used, on that date.

Sites falling within two zones.

24. Sites or plots that fall within two or more zones may be considered as falling within that zone that imposes less restrictions as regards use and building restrictions, provided that the plot is of the minimum size permitted in that zone.

Use other than prescribed.

25. Nothing in this scheme shall be deemed to prevent any land or building which ~~at the~~ date of enactment of this scheme, is put to any use, or which has been approved for any use other than that allowed in the zone in which the land or building is situated, from continuing in such use provided that:-

(a) unless the present non-conforming use is changed to a use allowed in the zone in which the property is situated, no alteration, renewals or repairs shall be allowed which shall exceed an aggregate amount equal to half the value of the building at the date of the enactment of this scheme;

(b) the present non-conforming use shall not be changed to another non-conforming use;

(c) with the change of owner or occupancy the continuance of the present non-conforming use shall be prohibited.

PART VII. - BUILDING CONTROL.

Construction of new buildings.

26. No new buildings shall be erected within the area of this scheme unless such building conforms, as regards size, use, percentage to be built on, height and setbacks, to the provisions of this scheme and no addition shall be made to any existing building unless such building when so added to conforms to the same provisions.

27. MINIMUM SIZE OF PLOTS.

(a) DEVELOPMENT ZONE. The minimum size of any plot subdivided subsequent to the final approval of this scheme in the development zone shall be 1000 sq.m. but plots having a shop frontage or set aside for commercial uses, or included in properly controlled workers housing schemes, may be exempted from this restriction. The size of such plots shall be fixed in detailed or parcellation schemes approved by the District Commission from time to time.

(b) AGRICULTURAL ZONE. The minimum size of plots in the agricultural zone shall be fixed from time to time bearing in mind the situation and nature of the land affected and the uses to which it is intended to be put by the person applying for parcellation, always provided that for residential or industrial development such plots shall be not less than 1000 sq.m. in area: and further provided that the frontage of such plots shall be not less than 40 metres.

(c) BEACH RESERVE. No subdivision of land shall be permitted in the beach reserve without the consent of the District Commission.

(d) NATURE RESERVE. The minimum size of any plot in the nature reserve on which a building may be allowed in accordance with section 19 of part VI shall be not less than 1000 sq.m. in area.

(a) UNDERSIZED PLOTS. Where the size of an existing plot is less than the minimum allowed in that zone, it shall be competent for the Local Commission to refuse to issue a building permit unless the plot is increased by combination with land of adjoining owners so that it is of the requisite size and shape required under this scheme.

Provided that in special cases under this section where undersized plots exist prior to the final approval of this scheme, the District Commission may permit the erection of a building on the plot in question if the building conforms to the building percentage, height, use and setbacks of the regulations of the zone within which it is situated.

28. MAXIMUM SIZE OF BUILDINGS.

The following maximum sizes of buildings given in detail in Schedule A, attached hereto, for the various zones indicated in the plan shall be observed:-

(a) DEVELOPMENT ZONE. In the development zone domestic buildings shall not exceed 150 sq.m. or 15% of the minimum plot size of 1000 sq.m. One outbuilding of a maximum size of 25 sq.m. may be permitted when used as a garage, washhouse or store. The sizes of all other buildings shall be subject to the regulations of approved detailed and parcellation schemes for the area concerned.

(b) AGRICULTURAL ZONE. In the agricultural zone where buildings are erected for domestic purposes they shall not exceed 150 sq.m. in area and shall conform as to height,

setbacks, etc., in accordance with Schedule A hereto. Buildings erected in this zone for industrial purposes following the approval of the District Commission shall not exceed 40% of the total area of the plot which shall be 1000 sq.m. minimum area for domestic, industrial or other buildings.

(c) BEACH RESERVE. In the beach reserve sizes of buildings shall be subject to the special approval of the District Commission in conformity with the uses given in section 22 of these regulations.

(d) NATURE RESERVE. Where permitted with the specific approval of the District Commission and provided that such activities shall not prejudice the provisions of the Flooding and Soil Erosion (Prevention) Ordinance, 1941, the Forests Ordinance, etc., one domestic building of a maximum size of 150 sq.m. may be erected in this zone on an unsubdivided plot not less than 1000 sq.m. in size.

Buildings.

29. An outbuilding not exceeding 25 square metres in area may be permitted if erected in connection with a domestic building in any zone. Where, however, such outbuildings are used for farming appurtenances, packing sheds, cattlesheds, etc., the maximum size of such buildings shall be fixed from time to time by the Local Commission in relation to use, number, size of plot and other material conditions.

Building restrictions in beach reserve.

30. In the beach reserve no buildings shall be erected closer than a distance of approximately 150 metres from high water mark or less where topography permits: provided that any development within this reserve shall be subject to the special consent of the District Commission and shall be limited to recreational, bathing and similar purposes normally connected with the enjoyment of the beach as a public amenity.

Height of building.

31. (a) No domestic building in any zone shall exceed two storeys in height or 9 metres above the mean ground level, but public buildings and industrial buildings for which the District Commission shall have given permission for a greater height may be exempted from the provisions of this section.

(b) In commercial areas of the development zone three storeys with a maximum height of 11 metres may be permitted.

Water tanks.

32. In all zones where pitched roofs are constructed the water tanks must be located within the roofs and where flat-roofed buildings are constructed the water tanks must be suitably enclosed with low parapet walls so as not to be externally visible.

Prevention of damp.

33. Where the ground in any part of the area of this scheme is of a waterlogged nature, no building shall be allowed unless adequate arrangements to the satisfaction of the public health authority are made to prevent the rising of moisture into the building.

PART VIII - PUBLIC OPEN SPACES.

Public open spaces.

34. The Local Commission may where necessary require promoters of all schemes to set aside not less than 25% of their land for public open spaces and roads in accordance with the provisions of section 27 of the Town Planning Ordinance, 1936.

Private open spaces.

35. The Local Commission may demarcate on any scheme submitted to them for approval land to be set aside for use as a private open space.

PART IX - MISCELLANEOUS.

Consent of Local Commission to be in writing.

36. In all cases where the consent of the Local Commission is required to be given under this scheme, such consent shall be in writing, and shall be either under the hand of some person fully-authorised to act or under the seal of the Local Commission.

Betterment tax.

37. Betterment tax may be collected in accordance with the relevant provisions of the Town Planning Ordinance, 1936, from all owners within the area of the scheme who in the opinion of the District Commission will benefit in any way by the opening of new roads, widening or construction of roads, provision of sewers, drains and the laying out of open spaces and public gardens.

Open spaces, etc., excluded.

38. No portion of a water course, private or public open space indicated on the plan may be added to the curtilage of any building plot to increase the area of such plot to the required minimum in that particular zone.

Approval of Commissions necessary.

39. All parcellations of land for building development within this regional area shall be subject to the approval of the Local and District Commissions and no issue of new titles shall be undertaken which does not conform to these regulations and the provisions of the Land Transfer Amendment Ordinance published in Palestine Gazette No. 852 of 2nd February, 1939.

Survey plans to conform to scheme.

40. All parcellations of land for building development within this regional area shall be subject to the approval of the Local and District Commissions and no plan shall be passed by the Director of Surveys unless he has satisfied himself that it conforms to these regulations.

Subdivision plans.

41. Where the Local Commission are of the opinion that the preparation of a detailed scheme for any area is not immediately necessary, they may approve subdivision plans in respect of such areas subject to any conditions as may be laid down by the District Commission from time to time.

Approved schemes.

42. Notwithstanding anything contained in these regulations, any scheme specifically indicated in the plan as covered by approved schemes shall be subject to the provisions of the relevant scheme.

PROVISIONAL APPROVAL

Scheme No R5/5 Passed for Publication at the 62nd meeting of the Commission on 11/9/41
W. K. Russell Adviser W. M. Clark Chairman



JERUSALEM DISTRICT T. P. C.

Meeting No. 68 Date 12/3/42

ASSESSED FOR FINAL APPROVAL SCHEME

R. C. H. GREIG
Chairman

Sp. H. Handal
Advisor

JERUSALEM DISTRICT T. P. C.

FINAL APPROVAL

Scheme No. 2575 finally approved and deemed to be published in the gazette.

(Sgd.) **HAROLD MACMICHAEL**
High Commissioner

Date 4th April 1943

Final approval

Supp. 20
July 11/42 =
16.4.42 =
Final approval

Sp. H. Handal
J. H. H.