

# חוקת הבנין של עירית פתח-תקוה

(נחטרסמה בתוספת מס' 2 לעתון הרשמי גליון מס' 1389. מיום 1 בסברואר, 1945)

## פקודת בניין ערים, 1936.

איזור בניין עיר של פתח-תקוה.

הודעה על מתן הרשאה לתת תוקף לתכנית מתאר, והודעה על השלשת תכנית מתאר ותסריט מורשים.

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 18 (2) של פקודת בניין ערים, 1936, כי הנציב העליון נתן הרשאה לוועדה לבניין ולבניין ערים, מחוז לוד, לתת תוקף, חמישה-עשר יום לאתר פרסום הודעה זו בעתון הרשמי, לתכנית מתאר הנקראת תכנית מתאר לבניין ערים, תכנית מס' 1002, שנוסחה גרשם בתוספת על ההודעה הזאת, שהודעה על השלשתה, ביחד עם התסריט המצורף אליה במשרד הוועקה המקומית לבניין ולבניין ערים של פתח-תקוה, נחטרסמה בעתון הרשמי גליון 1031 מיום 18 ביולי, 1940, תוספת מס' 2, עמוד 820. וכן נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 18 (2) של פקודת בניין ערים, 1936, כי העתקים של התכנית הנ"ל ושל התסריט המצורף לה, בצורה שבה סמך עליה הנציב העליון את ידיו, הושלשו במשרד הוועדה המקומית הנ"ל, ושם יוכל כל אדם לראוונם.

בפקודת הוד מעלתו,

ג. ו. ג. שאו, מזכיר ראשי

23 בינואר, 1945.

## תוספת.

### תכנית מתאר של בניין עיר של פתח-תקוה.

תכניו מס' 1002.

#### חלק א' - הוראות כלליות.

##### שם והסלה

1. תכנית זו תיקרא תכנית מתאר של בניין עיר של פתח-תקוה. תכנית מס' 1002. ותחול על אותו חלק של איזור בניין עיר בפתח-תקוה. שעליו הכריז הנציב העליון -- בצו מס' 4 לש' 1944, אשר נחטרסם בעתון הרשמי גליון 1316. מיום 3 בסברואר, 1944. עמוד 84, והותחם בכחול-כהה בתסריט התכנית הואח המצורף בזה והקרוי להלן "התסריט".

##### תסריט התכנית

2. התסריט יהווה חלק בלתי-נפרד של התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בהתכנית זו ובתסריט.

3. תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה העונות בחוק 1002. תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה, שניתן להן תוקף לפני שקיבלה תכנית זו תוקף, תוספנה לעמוד בתקן רק במידה שהוראותיהן אינן מתנגשות בהוראותיה של תכנית זו. להוציא את הוראותיה של תכנית זו בדבר שטח המגרש המינימלי, שלא תחולנה על מגרשים, שעליהם הלוח תכניות הפרצלציה הנ"ל.

##### יחס לחוקי עזר

4. במקרה החנגשות כלשהיא בין הוראותיה של התכנית הזאת לבין הוראותיה של חוקי-עזר כלשהן, שהותקנו לפי הסקודה, יהיו רואים את הוראותיה של התכנית הזאת

כנחשבות שבחוקי-העזר הנ"ל.

מפלס מסורק ומאושר" מבחינת קרקע של מגרש, פירושו כפלס מיושר באופן כופי, כמסומן בתסריט המצורף אל רשיון בנייה, שניתן על אותו מגרש, ומהווה חלק ממנו; מרווח פירושו המרחק שבין כל בניין ובין גבול המגרש שעליו הוקם או יוקם הבניין, או בינו ובין קו הדרך, הגובלת את המגרש; נססחות פירושו כל בית, שהוקם על המגרש, נוסף על בתים כלשהם, שהוקמו על אותו מגרש בהתאם להוראות פסקה 3 (1) של סעיף א' של חלק ו' ומובלל מהם; סלילת-דרך פירושה ביצוע כל העבודות, או אחת מהן, הדרושות לפתיחתה ולחיכוכה של דרך, וכל העבודות הכרוכות בכך; פקודה פירושה פקודה בניין ערים, 1921, או פקודת בניין ערים, 1936, (פרק קמ"ב מ" 28 לשנת 1936) או כל פקודה המתקנת כל אחת מן הפקודות הנ"ל או הבאה במקומן; קו בנייה פירושו קו, המתייחס לכל דרך או דרך מתוכננת, שאמנו וחוצה אין כל בית יכול לבלוט; קו דרך פירושו קו המגדיר גבולות צדי-דרכים; רוחב דרך פירושו המרחק שבין קווי-הדרך, הנקדד במאונך אל קו אמצע הדרך; שטח מגרש פירושו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליה נבנה בניין כלשהוא שבמגרש; שטח מותר לגבי בית פירושו השטח המכסימלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם להוראותיה של התכנית הזאת; תכנית מפורטת פירושה כל תכנית מפורטת שניתן לה, או שמומיה להת לה, וזוקף לפי הפקודה; תכנית סרצלציה פירושה כל תכנית סרצלציה, שניתן לה, או שיצויה להינתן לה, תוקף לפי הפקודה.

### חלק ג' - ציונים שבחסרי ט"ו.

הציונים הבאים, המשמשים בתסריט, יהיה פירושה כמסומן כזה בצד:

ציון שבחסרי ט	פירוש הציון
שטחים שצבעם תרוג	איזור מגורים א'
שטחים שצבעם כחול-בהיר	איזור מגורים ב'
שטחים שצבעם צהוב	איזור מגורים ג'
שטחים שצבעם ירוק-בהיר וקווקו ברזים צרים בירוק-כהה	איזור חקלאי.
שטחים שצבעם ירוק-בהיר וקווקו ברזים רחבים ירוק-כהה	איזור כפרי למחצה.
שטחים שצבעם ירוק-בהיר וקווקו ברזים רחבים ירוק	איזור כפרי למחצה, העתיד להיכלל באיזור סיתוח עירוני
כהה והותחמו בקווקוד ירוק-כהה	לכשיוקמו בניינים כחוק על 51% ממגרשי הבניין באיזור הפיתוח העירוני שהותחם בתסריט במערכת סימניו של קו ושתי נקודות בירוק-כהה.
שטחים שצבעם ירוק-בהיר	איזור עירוני למחצה.
שטחים שצבעם ירוק-בהיר והותחמו וקווקו שתי וערב מקומות מסוייגים לשטח-ינוף בירוק-כהה	איזור עירוני למחצה.
שטחים שצבעם אפור והותחמו בארגמן	איזור מסחרי.
שטחים שצבעם אפור	איזור עסקים.
שטחים שצבעם אפור והותחמו וקווקו בארגמן	איזור של תעשיות מויקות.
שטחים שצבעם ירוק-בהיר וקווקו ברזים צרים בירוק	איזור שבו אסורה התפשטות של מלאכות ותעשיות כזויות.
כהה והותחמו בארגמן בקו שבור	קו.

שטחים שצבעם ארגמן-בהיר והותחמו וקווקו שתי וערב איזור תעשיה כברה.  
בארגמן-כהה

שטחים שצבעם ארגמן-בהיר והותחמו וקווקו ארגמן-כהה איזור תעשיה קלה.  
שטחים שצבעם חום-בהיר איזור החסנה.

שטחים שצבעם חים והותחמו חום-כהה איזור מסילת-כרזל.  
שטחים שצבעם צהוב והותחמו וקווקו ירוק-כהה בית-קברות עיים.

שטחים שצבעם צהוב והותחמו וקווקו שתי וערב ירוק-כהה בית-קברות מתוכן.  
שטחים שצבעם לבן והותחמו כחול ובמלכום כוכב אדום מקום לבית-חולים.

של שש קרנות

שטחים שצבעם ירוק

שטחים שצבעם ירוק-כהה

שטחי ירק.

ככרות קטורות לרבים. קיימות עתה.

שטחים שצבעם ירוק, והותחמו וקווקו ברווחים רחבים ככרות קטורות לרבים, מהובי-נות לצתיד.

שטחים שצבעם אדום שטחים שצבעם אדום מקומות לסלילת דרכים מתוכי-נות והרחבתן של דרכים קיימות.

שטחים שצבעם חום שטחים שצבעם חום

ספרה שחורה ברבע צפוני של מעגל

ספרות אדומות ברבעים מן-רחיים ומערביים של מעגל

ספרות אדומות ברבעים מן-רחיים ומערביים של מעגל

מערכת של קווים ושתי נקודות בירוק-כהה

קווקוד שחור

שטח שהותחם כחול-כהה

דרכים קיימות.

כספר דרך.

רוחבם של קווי בנייה.

רוחב של דרך.

גבול איזור פיתוח עירוני.

גבול איזור עיריית מתחמת-קוה.

שטח שעליו חלה חכנית זו.

### חלק ד' — דרכים

#### פירוש

1. בחלק זה יהיה למנוח הבא הפירוש שבצדו, אלא-אם יחייב ענין הכתוב פירוש אחר — דרך, פירושה דרך שמקומה מסומן בתכנית, או כל דרך נוספת, שנקבעה בתכנית מפורשת או בתכנית פרצלציה בהתאם לתנאי שבחסקה 2 של חלק זה.

#### מקומות הדרכים ורחביהן

2. מקומות הדרכים ורחביהן יהיו כמסומן בתכנית:

בתנאי כי מקומות מוספים לדרכים אפשר יהיה לקבעם בתכנית המפורשת או בתכנית פרצלציה, אם — לדעת הוועדה המחוזית — לא תשונה עליידי-כן תכנית זו בכיתה ניכור.

#### איזור בניינים ועבודות כדרכים

3. שום בניין לא יוקם, ושום עבודה לא תיעשה על כל קרקע, שהיא מקום של דרך.

#### טלילת דרכים

4. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לסלול כל דרך, ולבצע — על-פני הקרקעות

הסמוכות — את כל העבודות, או חלק מן העבודות, הכרוכות בטלילה זאת.

#### הסטתן וחסימתן של דרכים קיימות

5. — (1) כוונה של הוועדה המקומית יהיה יפה להסיט או לחסום — בהסמכתה על

הוועדה המחוזית — כל דרך קיימת, בין שתהיה זו דרך לפי הגדרת חסקה 1 של חלק זה ובין אם לא תהיה זו דרך כזאת, ולהכריז על היספק כל זכויות המעכר לרבים באותה דרך, החל מתאריך אותו היסיט או אותה חסימה.

(2) היסיט או חסימה של דרך כל-שהיא, לפי הפסקא הזאת, לא יפגעו בזכויות הוועדה המקומית או כל גוף חוקי אחר או אדם אחר, בכבישים, צינורות ראשיים להטפת מי-מים, תילים, אם מתקנים אחרים שעל-פני אותן דרכים או תחתיהן, וכוחם של הוועדה המקומית או אותם גוף חוקי או אדם אחר יהיה יפה לבקר, לקיים ולהקין אותם מתקנים, ולהיכנס למקומות של אותן דרכים לאותה תכלית, כאילו הוסטה או לא נחסמה אותה דרך:

כי כוחה של הוועדה המקומית יהיה ימה — אם היא רואה זאת לנכון — להסיט יד כל מתקן מאותם המתקנים הנ"ל ולבצע כל מתקן הדרוש או הכרוך באותה או העברה, ולערוך הסכמים לאותה תכלית, ואולם באופן כזה, שאותה הסטייה או הלא תבוצע אלא אם כן ועד אשר תמסור הוועדה המקומית לכל גוף חוקי כזה או אדם אחר כזה, שיטענו עלידירכך, הודעה בכתב שלושה חדשים מראש על כוונתם יט או להעביר כל מתקן מאותם המתקנים הנ"ל, הנול לסי העניין.

(3) היטו או העברתו של כל מתקן כנ"ל, וביצועה של עבודה כל-שהיא, הדרושה וותה סטייה, או כרוכה בה, תיעשה בידי הוועדה המקומית או בסיקוחה הישיר.

(4) אם יתגלע סכסוך כל-שהוא בין הוועדה המקומית והגוף החוקי או אדם האחר, ונעים בדבר, על האופן שבו תיעשה ההסטייה או ההעברה, או על סכום ההוצאה רוכה באותה הסטייה או העברה, יימסר סכסוך זה להכרעתה של הוועדה המחוזית. חלטה תהיה סופית.

(5) מקום שהסיטה או העבירה הוועדה המקומית — בהסכמתה של הוועדה המחוזית — דרך קיימת, תהיה רשאית לעשות כיישר בעיניה בקרקע כל-שהיא, שהיוותה את מקומה אותה דרך, ככל אשר תאשר הוועדה המחוזית.

## חלק ה' — נסיעת עצים ושמירתם

### נסיעת עצים

1. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי יינסעו עצים בדרכים לרבים או בככרות קטורות בים באותם מקומות שתאשרם.

### שמירת עצים

2. אם בזמן מן הזמנים תהיה הוועדה המקומית סבורה — בהחשב עם יסיוניו של ק כל-שהוא של-השטח שעליו חלה תכנית זו, כי כל עצים או קבוצת עצים הגדלים בו וניתן שמירה, יכולה היא לרשום בפנקס עצים אותם עצים או קבוצת העצים, ולהודיע על או למחזיק באותה קרקע, שעליה גדלים אותם העצים או קבוצת עצים, כי אותם ים או קבוצת עצים נרשמו על-ידה. כל בני-אדם מעוניינים יוכלו לעיין בפנקס זה חנים ל זמן מסתבר.

### איסור לחטוב, להשמיד או להזיק עצים

3. מקום שרשמה הוועדה המקומית עץ כל-שהוא כאכיר לעיל, לא יחטוב אדם, ולא מיד ולא יזיק במזיד אותו עץ — אלא אם נעשה אוזו עץ מסוכן — שלא בהסכמתה של עדה המקומית, או — אם סירבה הנ"ל ליתן הסכמת כזאת — בהסכמתה של הוועדה מחוזית.

## חלק ו' — חלוקה לאיזורים

### א. שימוש בקרקעות ובבניינים.

### שימוש בקרקעות ובבניינים.

1. לא ישתמשו בכל קרקע או בניין, הנמצאים בכל-איזור המסומן בתכנית, בכל שימוש ינו השימוש הרשום בתוספת השימושים לגבי אותו איזור שבו נמצאים הקרקע או יין:

בתנאי —

(א) במקום אשר שימשו — בשעה שקיבלה תכנית זו חוקף — כל קרקע כזאת או בניין כזה בשימוש כל-שהוא, שאינו השימוש, הרשום בתוספת השימושים ומיוחד לאותו איזור שבו הם נמצאים, ואינו

(1) שימוש בלהייקחאים לתכנית בניין כל-שהיא, תחלה על אותה קרקע או בניין ועומדת בתקפה בשעה שמקבלת תכנית זו חוקף; או

(2) שימוש חקלאי או גנני, שמסאת היותו מקום צבירת אשפה או זבל, או טיפול בהם, או מסני גידול בעלי-חיים, או לרגל סיבה אחרת כל-שהיא, הוא פוגע באופן מוזק בנוחותה של הסביבה, שבה נמצאת אותה קרקע או אותו בניין.

אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע זו או בבניין זה באותו שימוש, עד שיחול שינוי בדיריהם או בבעלותם של אותה קרקע או אותו בניין, ומקום שלפי תנאי זה,

מסמשת כל קרקע בשימוש חקלאי או גנני יהיה מותר לוועדה המקומית להרש  
בתעודת היתר בכתב — כי יוקם על אותה קרקע בניין לשימוש, הכרוך באותו ש  
חקלאי או גנני, בתנאי שאותו בניין יהרס או יוסר ללא פיצויים לפני תום שנה א  
כתאריך הענקת אותה תעודת-היתר. או אותה תקופה ארוכה יותר, שתהיה הווע  
המקומית עשויה לקבעה — באישורה של הוועדה המחוזית — בהתחשה עם ה  
פתחותה האפשרית של הסביבה, או לרגל שינוי בדיווריה או בבעלותה של או  
קרקע, הכול לפי המאורע שיקדם:

(ב) שמקום שקיימת — בשעה שתכנית זו מקבלת תוקף — תעודת-היתר בנייה כתחוק  
המרשה להקים בניין כלשהוא, שיהיה משמש בשימוש, שאינו שימוש הרשום בתוס  
השימושים לגבי האיזור שבו יוקם הבניין, לכשיוקם אותו בניין — אם יושלם במ  
תקופת תקפה של אותה תעודת-היתר בנייה, יהיה משמש בשימוש המרשה לפי אות  
תעודת-היתר עד שיחול שינוי בדיווריה או בניין או כבעלותו:

(ג) שהוועדה המקומית תהיה מוסמכת להרשות — בהסכמתה של הוועדה המחוזית —  
כי כל קרקע כזאת או בניין כזה יהיו משמשים בשימוש כלשהוא שאינו רשום  
בתוספת השימושים כמיוחד לאותו איזור, אם נמצא רשום בה שימוש מיוחד כזה  
ומחוך כפיפות לאותם תנאים, אם יתנו על תנאים, כאשר תראה לנכון. בהתחשב עם  
אפייה של הסביבה, שבה נמצאים אותה קרקע או אותו בניין, כפי שנקבע בתכנית  
הזאת:

(ד) שתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה תהיה יכולה לייחד כל קרקע באיזור מגורים  
שתהיה ככר יחיד קטורה, ככר קטורה לרבים או מגרש יעשועים.

#### מקומות בנייה.

2. שום בניין לא יוקם על מקום כלשהוא, שאינו מגרש בנייה.

#### חופר בתים על חדרש.

3. — (1) אפשר להקים רק בית אחד בלבד על מגרש כלשהוא, שאינו מגרש באיזור  
תעשייתי:

בתנאי שהוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר — בהסכמתה של הוועדה המחוזית —  
כי יוקמו שני בתים או יותר על מגרש אחד.

(2) שום דבר הכלול בססקה זו, לא יאסור הקמת נספת, שהורשה לפי תכנית זו.

#### חנויות, בתי-מלאכה, מלאכות ותעשיות

4. — (1) לא ייסתחו שום חנוה או בית-מלאכה ולא יעסקו בכל מלאכה או תעשייה, אלא  
במקום שאשרתו לתכלית זו הוועדה המקומית — בהסכמתה של הוועדה המחוזית — או  
שאשר לאותה תכלית בתכנית בניין ערים.

(2) מקום שהותרו חנויות, בתי-מלאכה, מלאכות ותעשיות, יימצאו אלה ויתעסקו בהם —  
רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית.

#### חגרים הנמצאים בתחומי אזורי שינוי

5. מגרשים, הנמצאים בתחומי אזורי שונים, ייחשבו כנמצאים בתחומי האיזור ששינוי  
מוצטים מכולם, להוציא את דין הרוחק המינימלי מאמצע הדרך, שיקויים לפי מה שנקבע  
ככל אחד מן האזורי השונים שהמגרש נמצא בהם.

### תוספת שימושים.

#### 1. איזור חקלאי

1. משק חקלאי, גננות ומשתלות וחממות.  
2. מלאכות מויקות בשטח שטמסון לדרך מס' 2, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה  
של הוועדה המחוזית.

#### 11. איזור כפרי למחצה

1. משק חקלאי, גננות, משתלות וחממות. 3. גני-סוליים, מגרשי משחקים, בתי-נופש.  
2. בתי-ספר (לחינוך). 4. בתי-חולים.  
5. בתי-מגורים למשפחה אחת, שיכללו לא יותר כמטבח אחד, חדר אמבטי אחד ושני  
בתי-כסא, שאם-לא-כן יתיה דרוש לכך אישורה של הוועדה המקומית, בהסכמתה של  
הוועדה המחוזית.

6. אורווו ורפתות, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.
7. לולים, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.

### III. איזור עירוני למחצה

1. משק חקלאי, גנות, משתלות וחממות.
2. אורוות ורפתות.
3. לולים.
4. בתימגורים למשפחה אחת, שיכללו לא יותר ממטבח אחד, חדר אמבטי אחד ושני בתיכסא, שאםלא־כן יהיה דרוש לכך אישורה של הוועדה המקומית, בהסכמתה של הוועדה המחוזית.
5. בתידידות בישוב קיבוצי.
6. חנויות, בתנאי שהשימוש הוא שימוש הרשום בנספח הבא בכותרת. איזור עירוני למחצה.

### IV. איזור מגורים א'

1. בתימגורים.
2. קלובים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
3. בתים עדתיים, בתנאי שהפעולה העיקרית, המתנהלת באולם בניינים, לא תתנהל לשם השגת רווחים.
4. בתי תפלה, מסגדים, בתיכנסת וכנסיות.
5. בתיספר (לחינוך), בתיגנות ואולמות לאמנות.
6. משקי חקלאי, גנות, משתלות וחממות.
7. גנייטולים, מגרשי משחקים, בתי נופש.
8. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אמנים, בתנאי שיהיו מתגוררים במקום, ושטח הרצפה של חלק המגורים לא יפחת משטח הרצפה של אותם משרדים.
9. שימושיעזר רגילים או כרוכים בשימושי הנ"ל, פרט לחנויות, אלאאם־כן הושג אישורה של הוועדה המקומית — בהסכמתן של הוועדה המחוזית — לחנויות.
10. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.
11. בתיחולים.
12. אורוות ורפתות, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.
13. לולים.
14. חנויות ובתימלאכה, בתנאי שיהיו משמשים בשימוש הרשום בנספח המצורף בזה, בכותרת. איזור מגורים א', והושג אישור על־כך מאת הוועדה המקומית, בהסכמתה של הוועדה המחוזית.

### V. איזור מגורים ב'

1. כבאיזור מגורים א', פרט לנסמנים 12 ו־13.
2. בתימגורים נסדרים למחצה על שני מגרשים גובלים, אם כלל שטחם של שני המגרשים הוא פחות משטח המגרש המינימלי הדרוש לשני המגרשים, או — באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית — על שני מגרשים גובלים, שכלל שטחם עולה על שטח המגרש המינימלי הדרוש לשני הכגרישים.
3. בתידירות, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.
4. בתימלון ובתימדור.
5. בתיהבראה, שאינם בתימחסה למשוגעים ולחולי־רוח.
6. מוסדות צדקה וחסד, שאינם מוסדות להסבת־דרכיהם של עבריינים, או בתימלאכה.
7. חנויות ובתימלאכה, בתנאי שיהיו משמשים שימוש הרשום בנספח המצורף בזה, בכותרת. איזור מגורים ב', באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.

### VI. איזור מגורים ג'

1. כבאיזור מגורים ב'.
2. מוסכים להשכרת כלירכב בלתימסחריים, בתנאי ששטח רצפתם יעלה כרי 25 מסרים מרובעים — לגבי כל כלירכב כזה המצוי בהם — על שטח הרצפה שתופס כל כלירכב כזה.

3. מוסכים פרטיים, ללא יותר משתי מכוניות, שאחת מהן אינו כלירכב כסחרי.
4. חנויות, מלאכות ותעשיות, בתנאי שיהיו משמשים בשימוש הרשום בנספח -- הכצירף בזה -- בכותרת, איזור מגורים ג', ובאישורה של הוועדה המקומית, ובהסכמתה של הוועדה המתווית.

### VII. איזור עסקים

1. כבאיזור מגורים ג'.
2. משרדים.

### VIII. איזור מסחרי

1. כבאיזור עסקים.
2. חנויות, בתי-מלאכה ומלאכות, בתנאי שיהיו משמשים בשימוש הרשום בנספח -- המצורף בזה -- בכותרת, איזור מסחרי או, איזור מסחרי ברחוב בריכוזבא (דרך מס' 9), הכול לפי העניין הנאות.
3. מוסכים לציבור.

### IX. איזור תעשייה קלה.

1. מלאכות ותעשיות בלתי-מזיקות, בתנאי שיהיה שימושן כשימוש הרשום בנספח -- המצורף בזה -- בכותרת, איזור תעשייה קלה.

### X. איזור תעשייה כבדה.

1. מלאכות ותעשיות בלתי-מזיקות, בתנאי שיהיה שימושן כשימוש הרשום בנספח -- המצורף בזה -- בכותרת, איזור תעשייה כבדה.

### XI. איזור תעשייה מזיקה

1. כמו באזורי תעשייה קלה וכבדה.
2. מלאכות ותעשיות מזיקות.

### XII. איזור החסנה

1. מחסנים ומלאכות, בתנאי שיהיה שימושן כשימוש הרשום בנספח -- המצורף בזה -- בכותרת, איזור החסנה.

### XIII. איזור מסילת-הברזל

1. תחנה, מחסנים ובניינים הנדרשים להנחלת מסילות-הברזל הפלשתינאיות (א"י) בקשר אל מסילת-הברזל.

### XIV. בתי-קברות

1. בתי-עלמין.
2. מצבות.
3. בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המתווית.

### XV. ככרות קטורות לרבים

1. גנים לרבים.
2. מגרשי ספורט ושעשועים.
3. בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המתווית.

### XVI. מקומות מסוייגים לשטחי נוף

1. יעור.
2. גנים לרבים.
3. בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המתווית.

### XVII. מקומות מיוחדים

1. כל שימוש, הרשום בנספח -- המצורף בזה -- בכותרת, מקומות מיוחדים, אפ"ר יהיה להתירו בכל מקום, בתנאי שאותו מקום תאשרהו לאותו שימוש הוועדה המקומית -- בהסכמתה של הוועדה המתווית -- ארשאית לצרף כל תואי. יתראם במונים, כדי לקיים את אפייה הכללי של הסביבה כפי שנקבע בחכנית הזאת.

### נספח

1. איזור עירוני למחצה.

חנויות לממכר קמעוני של תוצרת חלב, ירקות לחים, מרקחות, סירות, לחם, בשר ושאר יוצרכים לצריכת בני-אדם.

## ii. איזור מגורים א'

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 8. מוסדים לממכר משקאות בלתי-אלכוהוליים.                                    | כבאיזור עירוני למחצה.                 |
| 9. בתי-הבראה.  | גלבים וספרים.                         |
| 10. חנויות ספרים וצרכי-כחיבה.  | חנויות לממכר דגים ואטליונים.          |
| 11. מוכרי סבב וחנויות ממחקים.  | 4. חנויות מכולת.                      |
| 12. קלובים סרטיים (לשימושם של חברי רום המשלמים דמי-חבר שנתיים או עונתיים). | 5. בתי מרקחת וחנויות לממכר קמי-רסואה. |
| 13. חררי-קריאה וסטריות.  | 6. חייטים.                            |
|  | 7. חנויות לממכר סרטים.                |

## iii. איזור מגורים ב'

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 7. סוחר אריגים ותופרי שמלות.  | 1. כבאיזור מגורים א'.            |
| 8. מעבחים לרבים.              | 2. בתי-מלון, בתי-מדור ובתי-אוכל. |
| 9. צלמים.                     | 3. בתי-קפה ומסעדות.              |
| 10. סנדלרים ומתקני נעליים.    | 4. מצחצחי נעליים.                |
| 11. בקי-מרחץ ובתי-רוצה לרבים. | 5. חנויות לרבים.                 |
|                               | 6. תחנות למילוי פטרול.           |

## iv. איזור מגורים ג'

- |                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| 6. מקבדות.                 | 1. כבאיזור מגורים ב'.                 |
| 7. חורתי מתכת.             | 2. מוסדים לכריכת ספרים.               |
| 8. סתתי מצבות.             | 3. חנויות לסיגון דגים.                |
| 9. מץצרי כלי-אמנות מקומית. | 4. מוסדי ריהוט ורפדים.                |
| 10. מוסדים לבישול מזונות.  | 5. מכבסות, ומוסדים לניקוי יבש וצביעה. |

## v. איזור עסקים.

- |            |                |
|------------|----------------|
| 2. משרדים. | 1. כבאיזור ג'. |
|------------|----------------|

## vi. איזור מסחרי

- |   |  |
|---|--|
| 18. מדפיסים ומתקני גלוטונו.                               | 1. כבאיזור מגורים ג'.  |
| 19. מחלבות, מפיצים ומייצרים של תר-צרת חלב.                | 2. מוסגי אלוכה.  |
| 20. חנויות לממכר עצצועים.                                 | 3. מוסדים לקליעת סלים.   |
| 21. חנויות שמקבליט בהן חפצים לכבי-סה, ניקוי יבש או צביעה. | 4. חנויות לסחינת קפה.  |
| 22. מחסנים של קמת, תבואה ודגנים.                          | 5. חנויות של אופניים.  |
| 23. ככוני יועי.   | 6. חנויות של צורפי זהב וכסף.   |
| 24. חנויות כל צבעים.                                      | 7. מוסדים לממכר סטרוליאום בקמעונות.  |
| 25. חנויות של קרח.  | 8. פויסין ושמנים מיגרליים.   |
| 26. צוכעי-שלטים.  | 9. חנויות לממכר נקניקים ובשר מוכן (לאכילה).  |
| 27. אורזי מזונות וסירות ומחסניהם.                         | 10. חנויות לממכר נשק אש ותחמושת.   |
| 28. חנויות רדיו וכלי-נגינה.                               | 11. חנויות של תשמישי-החשמל או תיקונם.  |
| 29. כאסיות.   | 12. נגרים ועושי רהיטים.  |
| 30. חנויות ומחסנים של שימורי דגים.                        | 13. מעכדות סתולוגיות ובקטריאולוגיות לרבים.   |
| 31. חנויות רהיטים.  | 14. מחסני קירור.   |
| 32. מוסדים לאריגת אריגים.                                 | 15. תדרי ראוה.   |
| 33. טחנות קמת, דגנים ותבואות.                             | 16. מוסכים ללא יותר מארבע מכוניות ומחסני-תיקונים.  |
| 34. מנקצי כתנה וטווי כתנה.                                | 17. מוסדים לחמרי בניין ובהם מחסן עצים להחסנת-כמויות, עצים שאינן עולות על שלשה מטרים מעוקבים. |
| 35. בתי-חרושת של מראות.                                   |  |
| 36. חנויות לחיקונים כלליים.                               |  |
| 37. עושי-מסגרות ונגים.                                    |  |



- 38. מייצרי אטריות
- 39. משרדים.
- 40. חנויות לממכר גלידה.
- 41. אופטיקאים.
- 42. חנויות כלי-ברזל ומתכת.
- 43. חנויות לחמצי אגנות, עתיקות וש"טחים.
- 44. חנויות סיטונאים ובתי-מלאכה קטנים, שבהם מכוונות המותנעות בכוח, שכלל כוחות הסוס שלהן אינו עולה על 5 כוחות סוס, באישורה של הוועדה

- 45. חנויות סדקית.
- 46. סוכנויות תיירים ונסיעות.
- 47. חנויות לסחורות ספורט.
- 48. מקסטי בתים (מבסנים).
- 49. חנויות מכוונות ותיקונים כלליים.
- 50. חנויות למכוונות ואבוריהן.
- 51. כל חנויות של קמעונאים שלא נוקבו בשם במקום אחר ברשימה הזאת.

VII. איזור מסחרי ברחוב בר-כוכבא (דרך מס' 9)

- 11. בתי-מלאכה לרצפים ושאר חמרי-בנין.
- 12. חנויות של פחמים ומחסנים המכילים לא יותר מאשר סונות פחם.
- 13. כל חנויות ובתי-מלאכה, שלא נוקבו בשם במקום אחר ברשימה הזאת, ובהם מכוונות המותנעות בכוח, שכלל כוחות הסוס שלהן אינו עולה על 10 כוחות סוס, באישורה של הוועדה המ-קומית ובהסכמתם של הוועדה הבחר-זית ומנהל שירותי הרפואה.

- 1. כבאיזור המסחרי.
- 2. בתי-מלאכה מיכניים.
- 3. בתי-מלאכה של נפתים
- 4. בתי-מלאכה לבניית מרכבות, מירוקן וצביעתן.
- 5. בתי-מלאכה של חרשי נחושת.
- 6. בתי-מלאכה של פחחים.
- 7. בתי-מלאכה לרהיטים וצביעתם.
- 8. בתי-חרושת לגזוז.
- 9. מוסדים לתעשיית חבלים.
- 10. סדרים וסמ"ך פתוחה) ומדפיסים.

VIII. איזור החסנה

- 3. מחסני פחמים.
- 4. אורות, רפתות ולולים לצרטי-מסור.

- 1. מחסני שמן.
- 2. מחסני עצים.

IX. איזור התעשייה הכבדה

- 8. חנויות חבואה.
- 9. הכנת נייר.
- 10. קדרים.
- 11. מחיכים ויוצקים.
- 12. מסעלי לכינים, רצפים ותוצרת מלט.
- 13. מסעלים לייצור פסיסטים ושיש וליטושם.

- 1. כל המלאכות והתעשיות הבוגרות בכל איזור אחר.
- 2. טחנות קמת.
- 3. הכנת מכוונות.
- 4. בתי-חרושת לרובים.
- 5. בתי-חרושת לתוצרת חלב ודגים.
- 6. חנויות פטרוליאום ומרפין.
- 7. חנויות מלט.

X. איזור תעשייה קלה

- 12. חמרי נפץ.
- 13. בתי-חרושת לסבון.
- 14. הכנת יין ושכר.
- 15. בתי-חרושת לסוכר.
- 16. דוודים.
- 17. בתי-חרושת לשימורי בשר או דגים בקופסאות ולבשר ודגים מעושנים או משומרים באוסנים שונים.
- 18. בתי-כר וחנויות של שמניט שאינט מינרליים.
- 19. מוסדים לשימורי ירקות ופירות בקופסאות ובאוסניט אחרים.
- 20. בתי-חרושת של עמילן.

- 1. בתי-חרושת לקרת.
- 2. בתי-חרושת לגזוז.
- 3. בתי-חרושת לחמאה מלאכותית.
- 4. בתי-חרושת לאטריות.
- 5. בתי-חרושת לסבק, סיגויות וטבק הרחה.
- 6. תוצרת חלב.
- 7. בתי-חרושת למוצרי-חרושות ולמוצ'רים כימיים.
- 8. ריבה ושימורי פירות וירקות.
- 9. הכנת נקניקים.
- 10. בתי-חרושת לחומץ, אלכוהל ושמרים.
- 11. בתי-חרושת לצבעים.

- 21. מחסני קירור.
- 22. מפעלי צביעה.
- 23. בתי-חרושת לסיתות אבנים.
- 24. חצרות-החסנה לגרוטאות ברזל.
- 25. בתי-חרושת לכלי-הסרן (אלומיניום).
- 26. בתי-חרושת למיון גוצות ולניקויין.
- 27. בתי-חרושת ליזנת, צמר, שערות ומשי.
- 28. בתי-חרושת להתקנת צרכי טואליטה או יצורם.

**XI. איזור תעשייה מוזיקה**

- 1. בתי-מסבחים.
- 2. בתי-חרושת לניצול דם ועצמות.
- 3. יצור זבל אורגני.
- 4. בתי-חרושת לגפרורים.
- 5. בתי-חרושת לחמרי-נסף.
- 6. הכנת סחמי-עץ.
- 7. בורסקאות.
- 8. בתי-חרושת לדבק.
- 9. מרתיחי מעיים.

**XII. מקומות מיוחדים**

- 1. שוקים לרבים.
- 2. מקומות חנייה ומוסכים למכוניות לרבים.
- 3. מגרשי תערוכות, ירידים ושעשועים לרבים.
- 4. בתי-ראינוע, תיאטראות, אולמות קונצרטים ואולמות ריקודים.
- 5. בניינים ציבוריים.
- 6. בתי-ספר תיכוניים וגבוהים.
- 7. מלאכות ותעשיות מיוחדות, באישורה של הוועדה המקומית — וכהסכמתה של הוועדה המחוזית — בתנאי שלא תורשה כל מלאכה או תעשייה מוזיקה באיזור, המסומן בתסריט בצבע ירוק בהיר, ומקווקו ברווחים צרים בירוק כהה ומוותחם בקו שבור בצבעו ארגמן.

**ב. מגרשי בנייה, בתיים ונספחות**

**ש ס ח מ ג ר ש ח י נ י מ ל י**

1. לא יורשה לבנות כל בית, בכל אחד מן האזורים השונים הרשומים בטור הראשון של טבלת החלוקה לאזורים, על כל מגרש ששטחו הוא סחות מקרשום בטור השני של טבלת החלוקה לאזורים — בצד אותו איזור.

**א ח ו ו ב נ י י ה ח כ ס י מ ל י**

2. לא יורשה לבנות כל בית, בכל אחד מן האזורים השונים הרשומים בטור הראשון של טבלת החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז מכסימלי הרשום בטור השלישי של טבלת החלוקה לאזורים בצד אותו איזור.

**ג. מרחקים בין קווי-בניין ומרווחים**

**ר ח ק י ס מ א מ צ ע ד ר ך**

1. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת החלוקה לאזורים, שרחקו מאמצע הדרך, שאותה הוא גובל, יסחת מן הרוחק הרשום בטור התמישי של טבלת החלוקה לאזורים, בצד אותו איזור:

בתנאי כי — מקום שהוועדה המקומית סבורה, כי גדלו וצורתו של מגרש כלי-הבנייה יעלו חלה חכנית סרצילציה אשר ניתן לה תוקן לפני שקיבלה חכנית זו חוקף, מצדיקים הקילה מבחינת רוחק מינימלי מאמצע הדרך שבו הוא גובל, לגבי בית שייבנה על אותו מגרש — רשאית הוועדה המקומית להעניק הקילה כזאת.

**ח ר ו ו ו**

2. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת החלוקה לאזורים, אלא בהתאם למרווחים המינימליים הרשומים בטור השישי של טבלת החלוקה לאזורים, בצד אותו איזור.

**מ ג ר ש י ס ש צ ו ר ת ט א י ר י ג ו ל ר י ת**

3. מגרשים שצורתם אי-ריגולרית, אפשר יהיה להסחית בהם — לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית — את המרווחים הצדדיים והאזוריים, הרשומים בטור השישי של טבלת החלוקה לאזורים, כדי רבע.

**מ ג ר ש י פ י נ ו ת**

4. במגרש פינה, הגובל דרכים שונות-דוחב, ייקבע רחקו המינימלי של כל חלק של בית — הבנוי על אותו מגרש — מאמצע הדרך הגובלת, בהתאם לפסקה 1 של סעיף זה כאילו היה רחבה של כל אחת מאותן הדרכים כרוחב הדרך הצרה שבדרכים הנ"ל.

... או גדר גבולים — שבפרשת שתי דרכים — מחוץ לקשת של מעגל, המסומנת בתסריט של כל חכנית בניין עיר כקודרן, או — אם אין קשת כזאת מסומנת — מחוץ לקשת משיקה לקווי הדרך, שנקודות השקתה תהיינה מרוחקות לכל-הפחות כדי 8 מטרים מנקודת הצטלבותם של שני קווי-הדרך, ואותה קשת תהיה קו-הדרך.

#### ד. גבוי בתים

לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת החלוקה לאזורים, כדי גובה שיעלה על קגובה המכסימלי, הרשום בטור הרביעי של טבלת החלוקה לאזורים, בצד אותו איזור.

#### ה. טבלת חלוקה לאזורים

(ראה בסוף החוברת!)

#### ו. תיקון בניינים ומראיהם החיצוני

##### שליטה על תיכון

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לנקוט שליטה גמורה — בהסכמתה של הוועדה המחוזית — על תיכון כל בניין שמתכוונים לבנותו בכל איזור, בכל העניינים הנוגעים למראהו, בחירת חמרים או אופן הבנייה.

#### ז. הוראות נוספות לאזורים מסויימים

##### איזור כפרי לחצה

1. — (1) לא תחולק קרקע, כל-שהיא באיזור הכפרי למחצה למרצילציה, אלא לצרכים הקלאיים או גנניים או בהתאם לתכנית שיכון, שהיא הטיבה בסני עצמה, באיזור של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.  
(2) לא יוקם בית מגורים — שאינו בית-מגורים הכלול בתכנית שיכון, שזויה הטיבה בסני עצמה, אשר אישרה הוועדה המקומית בהסכמתה של הוועדה המחוזית — על קרקע כל-שהיא באותו חלק של איזור כפרי למחצה, המותחם בתסריט בקווקוד ירוק-כהה, אלא אם כן ועד-אשר ייבנו בניינים בחיתור חמישים ואחד אחוזים מן המאה של כגרי-ירי בנייה בשטח הפיתוח העירוני, המותחם בתסריט במערכת קווים ושהי נקודות בצבע ירוק-כהה.

##### בתים על חין

2. לא תשמש כל קרקע בית-עלמין, אלא-אם-כך ועד אשר יאשרו היכוננו כנהל שירותי הרפואה והוועדה המקומית, בהסכמתה של הוועדה המחוזית.

#### חלק ז: — כוחות מיוחדים

##### חניעת חמרד

1. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה לצרף לכל רשיון על מפעל כל-שהוא אי על שימוש כל-שהוא, בקרקע או בניין כל-שהם, אותם חנאים שתמצאם נחוצים, כזי לכונן כל חמרד שמקורו ברעש, זעזוע, איזורור לקוי, הארה לקוייה, הרחקת פסולת של כתי מלאכה, או כל חמרד אחר העשוי להיגרם לסביבה לרגל אותו מפעל או איהו שימוש.

##### הקילוונ

2. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יסה לנהוג לפני מסורת-הרין בכל סייג שהוטל בתכנית זו על שימוש בקרקע או בניין כל-שהם או בכל סייג אחר הכלול בתכנית הזאון, לאחר שהביא בחשבון את השפעתה של הקילה כזאת על הגבסים הנבילים אותה: בתנאי שכל הקילה כזאת לא תעניקנה הוועדה המקומית ללא אישורו של הוועדה המחוזית, בכל עניין שעליו נדרש אישורה של הוועדה המחוזית.

##### קידוש רשיונות בנייה

3. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יסה לחדש כל רשיון-בנייה, שניהן לפני יקבלה תכנית זו חוקף, באותם שינויים ברשיון, שיהיו נחוצים כדי שחמלאנה הוראותיו אזה הוראותיה של התכנית הזאת.

