

תקנות חקיקת המגזר ליהודים  
תכנית מס' 62

מקורות:

- א. עגזון ראשי מס' 559 מיום 14.19.44
- ב. תכנית מס' 62, תיקון מס' 1 לשנת 1955  
(קבלה תוקף בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.59)
- ג. תכנית מס' 1201 תיקון מס' 12 לשנת 1963 לתכנית  
מתגר יהודים מס' 62.
- (קיבלה תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1301 מיום 8.9.66)

תקנות תכנית המהאר כל ירושלים

חלק א' - הוראות כלליות

1. תכנית זו תיקרא "תכנית המהאר לירושלים" ותחול על שטח בנין ערים של ירושלים כפי שהוכרו ע"י שר הפנים בהודעה בקובץ התקנות מס' 337 מיום 12.2.53.
- שם התכנית ותחולתה
2. החש"ט המצורף לתכנית זאת, להלן "החש"ט", יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחש"ט.
- חש"ט התכנית
3. תכנית זו היא צירוף של תכנית המהאר כפי שפורסמה בעחון הרשמי מס' 1359 מיום 14.9.44 והתיקון לה, כפי שאושר בה.ב.ע מס' 62 שפורסמה התכנית בי.פ. 687 מיום 16.7.59.
- מהות
4. תכניות מפורסות של חלוקות שניתן להן חוקף לפני שהתכנית זו קבלה חוקף תשארנה בתוקפן במידה שהוראותיהן אינן מנוגדות להוראות תכנית זו, מלבד ההוראות בתכנית זו בנוגע לשטח מגרש מינימלי, שלא תחולנה על מגרשים בחלוקות שקבלו חוקף כנ"ל.
- יחס לתכניות מפורסות וחלוקות שהנן בתוקפן
5. במקרה של נגודים כל שהם בין הוראות תכנית זו לבין הוראות כל שהן בחוקי עזר שהותקנו לפי הפקודה, תכרענה הוראות תכנית זו אח ההוראות המנוגדות שבחוקי העזר הנ"ל.
- יחס לחוקי עזר

חלק ב' - פירושי מונחים

- בתכנית זו יהיו למונחים הבאים הפירושים שבצידם, אלא אם כן יחייב התוכן פירוש אחר:-
- "איזור" פירושו שטח קרקע המסומן בחש"ט בצבע או בקווקוו או ע"י התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את השטח המותר בקרקעות ובבניינים באותו איזור והתקנות שנקבעו כלפי שטחים אלה בתכנית זו.
- איזור
- "בית" פירושו כל מבנה הסוגר על חלל על ידי גג או גגות וקירות בית או עמודים.
- בית מגורים
- "בית מגורים" פירושו בית שנבנה כדי לגור בו ושאינו משחמשים בו למטרה אחרת פרט למגורים.
- בנין
- "בנין" פירושו כפירוש שניתן לו בפקודה.
- בעל
- "בעל" לגבי קרקע או בנין פירושו בעליו הרשום "או המיומר" של בעל

אותה קרקע או אותו בנין, וכשהוא נעדר או כשקשה לברר את זהותו או מקום הימצאו, כולל את האדם או בני-האדם המקבלים אותה שעה דמי שכיחות או רוחים מאותה קרקע או אותו בנין, או שהיו מקבלים אותם דמי-שכירות או רוחים מהבנין או קרקע אלה, אילו הושכרו בדמי שכירות. וכן כל אדם המשלם ארנונות או מסים על אותה קרקע או אותו בנין, בין על חשבוני הוא ובין כסוכנם או כנאמנם של כל אדם אחר או בני-אדם אחרים, ומקום שלאחר דרישה בכתב מאת הועדה המקומית אין המחזיק מבזיא את אמו וכתבתו של הבעל, יכלול המונח אותו מחזיק; כן יכלול גם את המחזיק בהיתר בנין או כל היתר אחר שהוצא לפי הפקודה כלפי אותה קרקע או אותו בנין ומקום שאין מחזיק כזה או שאי-אפשר לגלותו, יכלול המונח את האדריכל הבנאי וכל קבלן וכן כל בני-אדם וסכניהם המבצעים למעשה את עבודות-הבנייה או כל פעולה אחרת שעליה ניתן או נדרש היתר, או האחראים לפעולות אלו, למעט פועל הפועק על-ידם.

בתיים  
טוריים  
"בתיים טוריים" פירושה שורה של ארבעה בתיים או יותר, שבכל אחת מהם צורה אחת והנבדל מהבית הסמוך לו בחיץ או בקיר היצוני.

גובה  
בנין  
"גובה בנין" פירושו הגובה הנמדד מהמיפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לסוף המעקה, ומקום שאין מעקה, עד למפלס ספחות הקיר היצוני בחלקו הגבוה ביותר ובגג גמלון עד למפלס מדלפות הגג.

דירה  
"דירה" פירושה מערכת עצמאית של חדרי מגורים וחדרי נוחיות שיש לה כניסה מיוחדת ואשר לדעתה של הועדה המקומית נאוהה לשימוש של משפחה אחת או אדם יחיד.

דרך  
"דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בחכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי חעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

דיוור  
"דיוור" פירושו שימוש מחמיד או לסירוגין בבנין או בקרקע או בכל חלק מהם, כמקום שיכון.

ועדה  
מחוזית  
"ועדה מחוזית" פירושה הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, מחוז ירושלים, שנתכוננה לפי הפקודה.

ועדה  
מקומית  
"ועדה מקומית" פירושה הועדה המקומית לבניה ולבנין ערים של ירושלים שנתכוננה לפי הפקודה.

חדרי  
שרות  
"חדרי שרות" פירושו מטבח, מזוה, חדר לשטיפת כלים, חדר אמבטיה, בית שמוש, מהסן, חדר כביסה, חדר גהוץ או חדר שבו נמצאים החקני קירור, היסום או מיזוג אויר או מכונות המפעילות מעליה.

חוקי עזר  
"חוקי עזר" פירושה חוקי-עזר כל-שהם שהותקנו לפי הפקודה.

- "חזית מסחרית א'" פירושה אחר שהשימוש בו מצומצם לשימושים חזיה  
הרשומים בתוספת השימושים ל"חזית מסחרית א'". מסחרית א'
- "חנות" פירושה בית או חלק כמנו שבו עוסקים במסחר בקמעונות, חנות  
אולם המונח אינו כולל בית-מלאכה.
- "יושב ראש" פירושו יו"ר הועדה המחוזית או המקומית, הכל לפי יושב  
הענין וכולל גם את מ"מ היו"ר. ראש
- "מגרש" פירושו שטח קרקע שאושר כמגרש בנייה בחכנית חלוקה מגרש בניה  
או מקום שהועדה המקומית הרשמה להקים עליו בית.
- "מקום מיוחד" פירושו מקום שיאושר מזמן לזמן, לפי חכנית זו מקום מיוחד  
לשימוש כל-שהוא מהשימושים הרשומים בתוספת השימושים בסימן "מקומות  
מיוחדים".
- "מגרש פינה" פירושו מגרש הנמצא בהצטלבות שתי דרכים או יותר. מגרש פינה
- "מהנדס העיר" פירושו מהנדס עיריית ירושלים או בא-כחו המורשה מהנדס  
העיר כהלכה.
- "מיכל מים" פירושו מיכל, בריכה או כלי-קיבול אחר לאגירת מיס  
מים לצרכי בית.
- "מכונה מונעת בכוח" פירושה כל מכונה המונעת בחשמל או כל מכונה  
כוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון מיחנק למיזוג  
אוויר, לקירור ולחמום, מעלית, מקרר או מכשיר חשמל ביחיד.
- "מפלס סופי מאושר" לגבי מגרש פירושו הגובה הסופי של הקרקע מפלס סופי  
כפי שצוין בתשריט המצורף להיתר בניה - והכהוה חלק ממנו - שניתן  
לגבי בנין באוחו מגרש.
- "מרווח" פירושו המרחק שבין הבנין ובין גבול המגרש שעליו מרווח  
הוקם או יוקם הבנין או בין הבנין ובין קו הדרך הגובלת בכפרס.
- "מרתף" פירושו החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע מרתף  
התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.25 מטר עד החקרה ושכל חלק  
ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של  
הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, הכל לפי  
המפלס הנסוּך יותר.
- "מבנה חוץ" פירושו כל בית שהוקם על מגרש - נוסף על בחים מבנה חוץ  
כל-שהם שהוקמו על אוחו מגרש בהתאם להוראות פסקה (1)3 של סעיף  
א' של חלק ו' של חכנית זו - והמוכדל מבתים אלה.
- "סלילת דרך" פירושה ביצוע העבודות, כלן או מקצתן הדרושות סלילת דרך  
או הכרוכות בפתיחת דרך או סלילתה.

"פקודה" פירושה פקודה בנין ערים, 1921 או פקודה בנין ערים, פקודה 1936 או כל פקודה המתקנת כל אחת מן הפקודות הנ"ל או הבאה במקומן.

"צביעה" כוללת גם את גוון הצבע.

צביעה

"קו בנין" פירושו קו ביחס לדרך קיימת או מוצע שמעבר לו אין קו בנין בית יכול לבלוט.

"קו דרך" פירושו הקו המגדיר את גבולות צידי הדרך.

קו דרך

"קומה ראשונה" לגבי בית, פירושה הקומה הנמצאת מעל קומת הקרקע.

קומה ראשונה

"קומה שניה" לגבי בית, פירושה הקומה הנמצאת מעל לקומה הראשונה.

קומה שניה

"קומת קרקע" לגבי בית, פירושה הקומה הנמצאת לא יותר מ- 1.75 מ' מעל המפלס הממוצע הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה לבית.

קומת קרקע

"קומת קרקע תחתונה" לגבי בית פירושה אותה קומה הנמצאת מתחת לקומת הקרקע.

קומת קרקע תחתונה

"רוחב דרך" פירושו המרחק בין קווי הדרך הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.

רוחב דרך

"שטח מגרש" פירושו שטח הקרקע שבחוץ גבולות המגרש, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו מגרש.

שטח מגרש

"שטח עמודים" מובנו השטח בקומת הקרקע, ובאשור הועדה המחוזית שטח עמודים בקומה מתחת לקומת הקרקע, שאינו בנוי והמשמש חלק מהשטח הפנוי של המגרש ושאריו בחזית הבית הוא לפחות מטרים ועומקו אינו עולה על אורכו בחזית. שטח העמודים יחשב שטח בנוי אם הבנה גדר, מעקה, חיץ או קיר שיבדיל בינו לבין השטח הפנוי של המגרש, אלא אם כן בגלל הבדלי גובה בקרקע, הרשתה הועדה המקומית בנית מעקה - מתכת מסורג בגובה שלא יעלה על מטר אחד. שטח חדר המדרגות לא יכלל בשטח העמודים המותר.

"שטח בנוי" פירושו כל שטח של בנין המכוסה חקרה והמוקף לפחות שטח בנוי משלש צדדיו קירות או עמודים פרט ל"שטח עמודים" ופרט למרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ- 1.50 מטר.

"שטח מותר" לגבי בית פירושו השטח המכסימלי שעליו אפשר לבנות בית בהתאם להוראות חכנית זו.

שטח מותר

"שיפור סניטרי" פירושו שפור בבנין לשם הטבת התנאים הסניטריים  
 בו לרבות תקמת חדרי - נוחיות חדשים ותוספות לחדרי נוחיות קיימים  
 או שינויים בהם.

"תעודה גמר" פירושה תעודה לגמר הבנייה על ידי הועדה המקומית  
 לפי חוקי-עזר לרשימות בנין (מתוז ירושלים), 1937, או כל חוקי-עזר  
 שהיקנו אותם חוקי-עזר או שבאו במקומם, או לפי תכנית זאת.

מונחים שלא ניתן להם פירוש בתכנית זו יהיה פירושם כפירוש  
 שניתן להם בחוקי-העזר לבנין משנת 1925.

### חלק ב' - ציונים בתשריט

הציונים הבאים, שהשמשו בהם בתשריט, יהיה פירושם כרשום בצדם.

<u>פירוש הציון</u>	<u>הציון בתשריט</u>
איזור מגורים מספר 1	שטחים שצבעם ורוד
איזור מגורים מספר 2	שטחים שצבעם כחול
איזור מגורים מספר 3	שטחים שצבעם צהוב
איזור מגורים מספר 4	שטחים שצבעם צהוב והמותחמים בקו חום
איזור מגורים מספר 5	שטחים שצבעם כחול
איזור מגורים מספר 6	שטחים שצבעם כתום
איזור מסחרי	שטחים שצבעם אפור
חזית מסחרית א'	חזיתות שסומנו בקו אדום
איזור העשיה	שטחים שצבעם סגול
שטח מחקני נפט	שטחים שצבעם סגול והמותחמים בקו סגול
שטח לבנינים צבוריים	שטחים שצבעם חום והמותחמים בקו חום כהה
שמורה טבע	שטחים שצבעם ירוק והמקווקים שתי וערב ירוק
שטח לשמוש הקלאי מוגבל	שטחים שצבעם ירוק והמותחמים בנקודות
שטח הקריה	שטחים שצבעם חום והמותחמים בקו מרוסק אדום
שטח פתוח צבורי	שטחים שצבעם ירוק

הציון בחשרים

פירוש הציון

שטחים שצבעם ירוק בהיר והמותחמים בקו ירוק כהה	שטח פחות פרטי
שטחים שצבעם צהוב והמקוקוים בקו בצבע חול והמותחמים בקו כחול שבור	כפרים
שטחים שצבעם צהוב והמקוקוים שתי וערב ירוק	בית קברות
שטחים המותחמים בקו שחור והמקוקוים בקו שחור	שטחים יחרי אוכלוסין וצפופים
שטחים המותחמים בקו שחור כרוסק	שטח עתיקות
שטחים שצבעם אפור והמותחמים בקו בצבע סגול	שטח מסילת הברזל
<u>קו אדום</u>	דרך קימת או חדשה
קוים עם סימני ביסול אדומים	דרך מבוטלת
קו כחול	גבולות התכנית ובנין עיר
מספר בתוך עגול	רוחב הדרך.

חלק ד' - דרכים

1. בחלק זה, אלא אם כן יחייב גוף הענין פירוש אחר - "דרך" פירושה דרך שמקומה סומן בחשרים או כל דרך נוספת, שנקבעה בחכנית מפורטת או בחכנית חלוקה בהחאם להנאי בפסקה 2 של חלק זה.
2. מקומה הדרכים ורוחביהן יהיה כמסומן בחשרים: בתנאי, שאפשר יהיה לקבע מקומה נוספים לדרכים בחכנית מפורטת או בחכנית - חלוקה, אם לדעת הועדה המחוזית לא תשתנה על-ידי חכנית זו.
3. לא יוקם כל בנין שהוא ולא תיעשה כל עבודה שהיא על כל קרקע המשמשת מקום לדרך.
4. הרשות בידי הועדה המקומות לסלול כל דרך ולבצע בקרקעות הסמוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה זו.

הטייתן  
ובטולן של  
דרכים  
קיימות

5. בהסכמתה של הועדה המחוזית הרשות בידי הועדה המקומית להטות או לבטל כל דרך קיימת בין אם זו דרך כגובדר בפסקה 1 של חלק זה ובין שאינה דרך כזאת. ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך החל מתאריך של אותה הסיה או אהו בסול. הדרכים המסומנות בתשרים בסימני בטול תבוטלנה.

השמוש בקרקע  
שאינה נחובה

6. הרשות בידי הועדה המקומית לעשות את הטוב בעיניה בכל קרקע שלא יהיה בה עוד צורך לדרך בין אם זו דרך לפי הגדרת פסקה 1 של חלק זה ובין אם היא לא דרך כזאת.  
(1) אם זה למכר יש לנהג לפי פק' העיריות הערת המבל"ד.  
(2) אם להשמש למטרה אחרת - צריך תכנית לכך.

העברת  
סמכויות  
לסליח דרך

7. הועדה המקומית רשאית ליפות, על ידי היתר, את כחו של כל מי שירצה לסלול או להרחיב כל דרך, בתנאי שאותו בעל היתר יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות וכל האחריות שהיו חלות על הועדה המקומית אילו היתה היא האחראית לסלילה או להרחבה זו. משייפתה הועדה המקומית את כחו של מישהו ע"י היתר כזה, תתנה גם תנאים כטוב בעיניה כדי להבטיח את ביצוען הנאות של העבודות.

גדרות,  
משוכות  
ועצים

8. (1) הרשות בידי הועדה המקומית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על אותן קרקעות קירות גבול או גדרות וכן לקבוע את גובהם של אותם קירות או גדרות, החומרים שמהם ייבנו ואופן בנייתם, ולדרוש את נסיעתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים, וסילוקו של כל מחסום שבין קו-הבניה וקו-הדרך, שיש בו משום הפרעה למבט.

(2) כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים תוך התקופה שנקבעה כאותו צו - אותה גדר או אהו קיר או יסלק אותו מחסום וימלא בדרך כלל אחר דברי הצו. לא מלא הבעל אחר דברי הצו תוך התקופה שנקבעה בו, הרשות בידי הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו באותו צו על חשבון הבעל.

כניסה  
לקרקע המהוה  
מקום לדרך

9. לאחר שתכנית זו תקבל תוקף ולאחר שתימסר לבעל הקרקע הודעה של הודש ימים מראש, תהיה רשאית הועדה המקומית בכל עת להכנס לאותה קרקע גמהוה מקום לדרך או להרחבת דרך קיימת ולקבל אותה קרקע לידיה למטרת סלילה.

### חלק ה' - ניקוז ותעול

באישורה של הועדה המחוזית, הרשות בידי הועדה המקומית לייחד כל קרקע הדרושה למעבר מי בשמים או מי-שופכין, ולא יוקם על כל קרקע שיוחדה כנ"ל כל בנין ולא תיעשה בה כל עבודה, פרט לעבודות הדרושות לביצוע הניקוז או התיעול.

חלק ו' - החלוקה לאיזורים

(א) השימוש בקרקעות ובבנינים

1. לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור מן האיזורים שסומנו השמוש בחשרים לתכלית אחרת מאשר אחד השימושים המפורטים ברשימת השימושים בקרקעות לבני האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, בתנאי כי:
  - (א) מקום שמשתמשים בקרקע או בנין, בשעה כניסה תכנית זו לתוקפה, שימוש כלשהו, השונה מאחד השימושים המפורטים ברשימת השימושים לבני האיזור שבו הם נמצאים, מחמת תכנית בנין ערים כלשהיא שהיתה בחוקף סמוך להכנסה לתוקף של תכנית זו, מותר להמשיך להשתמש בקרקע זו או בבנין זה באותו שימוש כל עוד לא חל שינוי בחוקתם, נבעלותם של אותה קרקע או של אותו בנין.
  - (ב) באשורה של הועדה המחוזית תהיה מוסמכת הועדה המקומית להרשות להשתמש בקרקע או בבנין לתכנית שלא פורטה ברשימת השימושים לבני אותו איזור, כפוף לתנאים, שיהיו נראים לה, בהתחשב עם אפיינה של הסביבה, שבה נמצאים הקרקע או הבנין, כפי שנקבע בתכנית זו.
2. לא יוקם בנין על קרקע שאינו מברש בנייה.

מקומה בניה
3. (1) מותר להקים בית אחד בלבד על מברש, באיזורי מגורים ומסחר בתנאי כי: באשורה של הועדה המתוזזת תהיה הועדה המקומית מספר בתים מוסמכת להרשות הקמת שני בתים או יותר על מברש אחד. על מברש
- (2) שום דבר האמור בפסקה זו לא ימנע הקמת מבנה חוץ שהותר לפי תכנית זו.
4. (1) באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית מותר חכניות לבצע תכנית שכונת המספלה בהקמת בתי דירות, בתים נפרדים, בתים שיכון עם קיר משותף, בתים טוריים או כל צירוף של אלה, אם ימולאו התנאים דלקמן:
  - (א) הקרקע שעליה חלה התכנית היא שטח רצוף ונמצאת באיזור מגורים;
  - (ב) מצבה, תבליטה, גודלה של הקרקע שעליה חלה התכנית, כתאימים לרעת הועדה המקומית והועדה המחוזית, לתכנון שיכון;
  - (ג) הועדה המקומית אישרה והועדה המחוזית הסכימה לתכנון השטח;
  - (ד) יוזמי התכנית הם חברה או אגודה לבנין או לשכון שהועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית, אשרה אותה בתור כזאת.

(2) בשעה אישור תכנית שיכון רשאית הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, ואם דורגת זאת האחרונה היא חייבת, להתנות תנאים מיוחדים בנוגע לצפיפות, מרווחים, גובה הבניינים, מספר הדירות, סיב חומרי הבניין, החזקת הקרקע והבניינים, חכנונם של המקומות הפנויים והטיפול בהם ושאר העניינים הקשורים בתכנית שלדעה הועדה יש לקבוע הוראות כלפיהם.

(3) כל בית או חלק ממנו שחלה עליו תכנית שיכון, לא ישמש לכל תכלית אחרת מלבד מגורים או חדר נוחיות או מוסך לצרכיהם של דיירי כל בית או בתים שעליהם חלה התכנית, אלא אם כן אשרה אחרת הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית.

5. בוטל.

6. בוטל.

7. לא יותר כל דיור בקומת קרקע של כל בית באיזור מסחרי או בכל חלק של בית באיזור תעשייה, אלא באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. דיור באיזור מסחרי ובאיזור תעשייה.

8. (1) לא יפתחו חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה אלא במקום שאושר לתכלית זו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית או מקום שאושר לכך בתכנית בנין ערים. חנויות מלאכות ותעשיות

(2) מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, יהיה מקום ו/או יעסקו בהם רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית, או שהותאמו למטרתם בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

9. (1) מכוונות המונעות בכוח לא תותרנה באיזורי מגורים 1, 2, 5, 6, 7. מכוונות המונעות בכוח

(2) בוטל

(3) באיזורי מגורים 3, ו-4 מותרות מכוונות המונעות בכוח בתנאי שלא יעלו על 5 כוחות-סוס לכל עסק או מלאכה.

(4) באיזור מסחרי מותרות מכוונות המונעות בכוח בתנאי שלא תעלינה על 15 כוחות-סוס לכל עסק או מלאכה.

(5) לא תוסל כל הגבלה על מספר כוחות הסוס של מכוונות המונעות בכוח באיזור תעשייה.

10. מגרשים הנמצאים בחחומי איזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים מגרשים הנמצאים בחחומי האיזור שסייגיו מועטים יותר, פרט למרווח בחזית הבניין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האיזורים השונים שהמגרש נמצא בהם. איזורים שונים

## רשימת השימושים

- | <u>אזור</u>       | <u>השימוש</u>  |    |
|-------------------|--|----|
| 1. אזורי מגורים   | בתי מגורים ;   | 1. |
|                   | בתי מגורים על שני מגרשים סמוכים עם קיר משותף, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית ;                                     | 2. |
|                   | מגרשי משחקים ושעשועים וכן באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית - בניינים על אותם מגרשים המוסיפים על נחיות ההתקנים שבהם ; | 3. |
|                   | בתים שהוקמו בהתאם לתכנית שיכון שאושרה לפי פסקה 6 של סעיף א' של חלק זה ;  | 4. |
|                   | בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נכות, בתי ספר ובתי מלון, בתנאי שאיתורם ותכניותיהם אושרו ע"י הוועדה המחוזית ;                  | 5. |
|                   | משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים ;   | 6. |
|                   | בתי הבראה ;  | 7. |
|                   | חנויות, בתנאי ששימושן הוא כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה לכל אזור ואזור.  | 8. |
| 2 אזור מסחרי      | כבאזורי מגורים, בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת הקרקע של בית אלא באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית ;                     | 1. |
|                   | משרדים ;   | 2. |
|                   | חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, בתנאי ששימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "אזור מסחרי".                             | 3. |
| 3. חזית מסחרית א' | כבאזורי מגורים 1, 2, 5, 6.   | 1. |
|                   | משרדים ;   | 2. |
|                   | חנויות, בתנאי ששימושן יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "חזית מסחרית א'".  | 3. |
|                   | השימושים המותרים בחזית מסחרית א' מוגבלים לגבי כל הבניין ולא רק בחנויות הפונות לחזית.   | 4. |
| 4. אזור תעשייה    | כבאזור מסחרי בתנאי שלא יותרו כל מגורים בכל חלק מן הבית אלא באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית ;                        | 1. |
|                   | חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות בתנאי ששימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "אזור תעשייה"                              | 2. |

אזור	השימוש
5. עין כרם, מנחת, מי נפתוח, גבעת שאול ב', בית צפפה, עיסאויה	1. בתי מגורים ;
	2. מוסדות דת ;
	3. בתי חולים ומרפאות ;
	4. מוסדות צדקה ;
	5. שווקים ;
	6. מגרשי משחקים ובתי בידור ;
	7. מוסדות חינוך ותרבות ;
	8. בתי מלון ופנסיונים ;
	9. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, בתנאי שימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "עין כרם, מנחת, מי נפתוח, גבעת שאול ב', בית צפפה ועיסאויה".
6. מקומות מיוחדים	כל שימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "מקומות מיוחדים" יהיה מותר בכל מקום, בתנאי כי מקום זה אושר לאותו שימוש ע"י הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית, הרשאית להתנות תנאים במטרה לשמר על אופייה הכללי של הסביבה, כפי שנקבע בתכנית זו.
7. שמורות טבע	1. ייעור, חקלאות וגנות ;
	2. בניינים הכרוכים בני"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית ;
8. שטחים פתוחים ציבוריים	1. גנים ציבוריים ;
	2. מגרשי ספורט ושעשועים ;
	3. בניינים הכרוכים בני"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית ;
9. שטחים פתוחים פרטיים	1. בתי יראה ובתי חינוך ציבוריים ;
	2. מנזרים ;
	3. ייעור יגנים ;
	4. ספורט ושעשועים ;
	5. בניינים הכרוכים בני"ל או בשימושים שהיו קיימים בזמן שתכנית זו קיבלה תוקף, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית ;
	6. בתי מלון ;

אזור	השימוש	
10. בתי קברות	בתי-קברות;	.1
	לשפוחות מתים (קרמטוריום)	.2
	מונומנטים;	.3
	בניינים הכרוכים בני"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובחסכמתה של הוועדה המחוזית;	.4
11. אזור נפט	מיתקנים להחסנת נפט בכמויות גדולות, ושימושים הכרוכים בני"ל	
12. שטח לבניינים ציבוריים	בניינים ציבוריים;	.1
	בתי יראה;	.2
	בתי חינוך ותרבות;	.3
	בתי נכות ותערוכות;	.4
13. שטח מסילת ברזל.	מתקנים ומבנים הקשורים עם פעולות הרכבת.	

1. אזורי מגורים 1, 2, 5, 6

1. חנויות לממכר תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מכולת, מרקחות או שאר מצרכים לאכילת בני אדם שלא נוקבו בשם במקום אחר בנספח זה;
2. קיוסקים של מי סודה וחנויות גלידה;
3. בתי קפה ומסעדות;
4. בתי מרקחות.
5. חנויות טבק וסיגריות;
6. מספרות;
7. חנויות לממכר פרחים;
8. חנויות לממכר צרכי כתיבה וספרים, ספריות והדרי קריאה;
9. חנויות לתיקון נעלים;
10. חנויות לקבלת חפצים לכביסה, ניקוי יבש או צביעה.

2. אזורי מגורים 3, 4

1. כבאזורי מגורים 1, 2, 5, 6;
2. חנויות לממכר משקאות חריפים;
3. חנויות לממכר דגים מטוגנים;
4. מטבחים ציבוריים;
5. תנורים ציבוריים;
6. חנויות לבישול צרכי מזון.
7. חנויות לטחינת קפה;
8. סוחרים אריגים, חוטים, תופרות ומתקני בגדים;
9. מכבסות, ניקוי יבש וצביעה;
10. חנויות רהיטים וריפוד;
11. נגרים ועושי רהיטים.
12. בתי מלאכה לצחצוח רהיטים.
13. בתי מלאכה לקליעת סלים;
14. בתי מלאכה לייצור מברשות מטאטאים;
15. חנויות ובתי מלאכה של זגגים והכנת מסגרות;
16. צלמים;
17. חרתים במתכת;
18. חנויות ובתי מלאכה לאמנות מקומית;
19. בתי מלאכה של צורפי זהב וכסף וייצור תכשיטים;
20. סתתי מצבות;

21. חנויות וחצרות החסנה של כלי ברזל, חומרי בניין, חומרים פלסטיים, למעט חנויות עצים ומחסני עצים;

22. חנויות של אופניים ותיקון אופניים;

23. חנויות לממכר נפט, פרפין ושמן מינרלי;

24. חנויות לממכר תחמושת ונשק ותיקונו;

25. בתי לינה (לא בתי מלון) אכסניות;

26. בתי מרחץ ציבוריים;

27. חנויות לממכר קרביים ומעיים.

### 3. חזית מסחרית א'

1. כבאזור מגורים 1, 2, 5, 6.

2. חנויות לממכר משקאות חריפים;

3. מזנונים ובארים;

4. חנויות לטחינת קפה;

5. מחסני כל-בו;

6. סוחרי אריגים, חייטים, תופרות ומתקני בגדים;

7. חנויות וסלונים לממכר משי וצמר סריגה;

8. חנויות של פרוונים;

9. חנויות רהיטים וריפוד;

10. מקשטי בתים (בפינס);

11. צלמים וחנויות לממכר צרכי צילום;

12. בתי מלאכה לאמנות מקומית;

13. חנויות של צורפי זהב, כסף ותכשיטים;

14. חנויות לממכר דברי אמנות עתיקות ושטיחים;

15. חדררי ראוה למכוניות;

16. חנויות כלי ברזל ומתכת;

17. חנויות לממכר תשמישי חשמל;

18. חנויות לממכר מכשירי רדיו וכלי נגינה;

19. חנויות צעצועים;

20. חנויות לממכר צרכי ספורט;

21. חנויות לממכר דברי עור;

22. חנויות לסחורות נוי.

23. חנויות לממכר נשק ותחמושת;

24. חנויות לציווד משרדי;

25. חנויות לממכר צרכי רופאי שיניים וצרכי רפואה;

26. אופטיקאים;

27. חנויות לתמרוקים - קוסמטיקה;

28. מכוני יופי;

29. משרדים.  
30. סוכנויות תיירים ונסיעות.

## אזור מסחרי 7

1. כבאזור מגורים 3, 4, וחזית מסחרית א' ;
2. מחסנים למשקאות משכרים ;
3. חנויות למילוי בקבוקים בחומץ, ליקרים, כהל ומשקאות בלתי אלכוהוליים ;
4. בתי חרושת לגזוז ולמשקאות בלתי אלכוהוליים ;
5. מחסני מכולת ;
6. מחסני פירות וירקות ;
7. סיטונאים לממכר דגים טריים ומשומרים ;
8. מפצי ביצים בסיטונות ;
9. אורזי צרכי מזון ופירות ;
10. מפצים ומייצרים של תוצרת חלב ;
11. החסנת קרח והפצתו ;
12. מייצרי גלידה ;
13. מייצרי מרקחות ומיני מתיקה (ריבה וממתקים) ;
14. מאפיות ;
15. מייצרי אטריות ;
16. טחנות קמח, דגנים ותבואות ;
17. בתי חרושת למלבושים וכובעים ;
18. בתי מלאכה למלבושים סרוגים ;
19. סנדלרים ;
20. חנויות לממכר סחבות ובגדים משומשים ;
21. בתי מלאכה לאריגת בגדים ;
22. בתי מלאכה לניפוץ צמר-גפן ;
23. חנויות לחבלים ובד-ג'ס (קנבס) ;
24. חנויות עור ;
25. בתי מלאכה למוצרי קש, קנים וגומא ;
26. חנויות צמר, שערות יוטה, כותנה ומשי ;
27. בתי חרושת למיין נוצות ולניקיון ;
28. בתי מלאכה לשמיכות מתופרות ;
29. בתי חרושת וחנויות של מזרונים ;
30. חנויות של צבעים ולכות ;
31. בתי מלאכה של נפחים .
32. בתי מלאכה למנועים, לצרכי הנדסה ולתיקונים כלליים ;
33. חנויות למכונות ואביזריהן ;

34. בתי מלאכה לביין מרכבות, פירוקן וצביעתן ;
35. חנויות ובתי מלאכה של חבתנים ;
36. חנויות ובתי מלאכה של חרשי נחושת .
37. חנויות ובתי מלאכה של פחחים ;
38. בתי מלאכה של תשמישי חשמל ;
39. בתי מלאכה לתיקון צמיגים וגיפורם .
40. בתי חרושת למראות ;
41. בתי חרושת לקופסאות קרטון ;
42. סדרים (סמ"ך פתוחה), מדפיסים וכורכי ספרים ;
43. בתי חרושת לצעצועים ;
44. חנויות לממכר שעונים ואורלוגינים ותיקונם ;
45. בתי מלאכה של טכנאי שיניים ;
46. חנויות של כל חרסיה, כלי חרס מזוגגית לבן, כלי חרס וכלי זכוכית ;
47. בתי עברט ;
48. חנויות לכלי בית וחפצים פרטיים משומשים .
49. מוסכים לרבים ;
50. מחסנים של קבלנים להובלה כבדה ;
51. מחסני ערובה .
52. מחסנים לטבק, סיגריות וטבק הרחה ;
53. מחסנים לאיסוף בקבוקים ריקים ומיונם ;
54. מעבדות פתולוגיות ובקטריוֹלוגיות ;
55. בניינים שבהם עושים או מוכרים חומרים המכילים רעל, מלבד בתי מרקחת ;
56. מייצרי בשמים, עטרים וצרכי טואלטיקה ;
57. משרדים להעתקה במכונת כתיבה ;
58. חנויות של בעלי חיים וחיות שעשועים ;
59. מחסנים לכל הדברים הנזכרים לעיל.

## 8. אזור תעשייתי

1. כבאזור מסחרי ;
2. בתי מבשל שכר, גיתות יין, בתי חרושת לאלכוהול, לחומץ או לכל משקה מותסס או מכיל ספירט ;
3. בתי חרושת לשימורי בשר או דגים בקופסאות, לבשר ודגים מעושנים או משומרים באופנים שונים ;
4. בתי חרושת לשימורי ירקות ופירות בקופסאות ובאופנים אחרים ;
5. בתי חרושת לנקניקים ובשר מוכן (לאכילה) ;
6. בתי חרושת להכנתם או לייצורם של חומרי מזון פטנטי ;
7. בתי חרושת להכנתם או לייצורם של בשמי-מאכל, תבלינים, אבקות בישול ואפייה ;
8. בתי חרושת להכנת חלב מיובש וחלב מרוכז ;

9. בתי חרושת להכנתם או לייצורם של שמנים ושומנים למאכל;
10. בתי חרושת לריבה;
11. בתי חרושת ובתי זיקוק של סוכר;
12. בתי בד ומחסנים של שמנים שאינם מינראליים;
13. מחסני קירור;
14. ייצור טבק, מיון ועירוב;
15. בתי חרושת של נעלים;
16. בתי חרושת של כפתורים;
17. בתי חרושת לאריגה ולאריגים;
18. בתי חרושת של מרבדים;
19. בתי חרושת של חבלים ובד-גס (קנבס);
20. בתי חרושת של יוטה, צמר, שיער, משי, בותנה וחומרים כיוצא בהם;
21. בתי היתוך ויציקה - מתכת;
22. בתי מלאכה של דוודים;
23. בתי מלאכה של עושי גללים;
24. בתי מלאכה ובתי חרושת לרהיטי מתכת;
25. בתי חרושת לכלי ברזל;
26. בתי חרושת לתשמישי חשמל;
27. מפרזלים;
28. בתי חרושת ומפעלים לחמר (אספלט) וכופר (ביטומן);
29. בתי חרושת למלט;
30. כיבוי סיד;
31. בתי חרושת לזכוכית;
32. בתי חרושת של לבנים, רעפים ותוצרת מלט;
33. מפעלים לייצורם וליטושם של פסיפסים, טיראצו ושיש;
34. בתי חרושת של כלי חרסינה דקה, כלי חרסינה פשוטה, כלי חרס מזוגגים לבן, כלי חרס וכלי זכוכית;
35. בתי חרושת לסיתות אבנים;
36. מפעלי צבעים;
37. בתי חרושת ובתי מלאכה לשחיקת מינראליים;
38. בתי חרושת לחיתוך יהלומים וליטושם;
39. בתי חרושת של קלב ונרות;
40. בתי חרושת למשחות צחצוח;
41. יצרנים ואורזים של מוצרים כימיים ורפואיים;
42. מפעלי אלקלי;
43. בתי חרושת של עמילן;
44. בתי חרושת לצבעים ולכות;
45. בתי חרושת לציפוי בבדיל ובאמייל;
46. בתי חרושת של סבון;

- 47. בתי חרושת של נייר ;
- 48. בתי חרושת של קרח ;
- 49. בתי חרושת ומחסנים של גפרורים ;
- 50. בתי חרושת של פקקי שעם ופקקי כיפה ;
- 51. חצרות לגרוטאות ברזל ;
- 52. מנסרות.

## 9. עין כרם, מנחת, מי נפתוח, גבעת שאול ב'

### בית צפפה, עיסאויה

- 1. הכל כבאזורי מגורים 1, 2, 5, ו-6.
- 2. ברים ;
- 3. חנויות לבישול צרכי מזון ;
- 4. תנורים לרבים ומאפיות ;
- 5. בתי מלאכה לקליעת סלים ;
- 6. בתי מלאכה לייצור מברשות ומטאטאים ;
- 7. נגרים ועושי רהיטים ;
- 8. חנויות של כלי ברזל וכלי מתכת ;
- 9. פחחים ובתי מלאכה לעבודות מתכת ;
- 10. בתי מלאכה לחרתי מתכת ;
- 11. בתי מלאכה לאמנות מקומית ;
- 12. חנויות לממכר דברי אמנות עתיקות ושטיחים ;
- 13. חנויות ובתי מלאכה של צורפי זהב וכסף ותכשיטים ;
- 14. חנויות לסחורות נוי ;
- 15. בתי מלאכה לבדים ואריגים מתוצרת הארץ ;
- 16. בתי מרחץ לרבים ;

## 10. מקומות מיוחדים

- 1. חוות ;
- 2. רפתות בקר ;
- 3. אורוות לבהמות משא ;
- 4. דירים ובתי גידול של חזירים ;
- 5. מאורות כלבים ;
- 6. בתי מטבחים ;
- 7. פושטי נבלות ;
- 8. סוחרי עורות ;

9. מוסדות לשחיטת עופות ולמריטת נוצות ;
10. שווקים ציבוריים ושווקי בקר, צאן וסוסים ;
11. מחסנים ומתקנים לכמויות גדולות של נפט, פרפין ושמן מינראלי ;
12. מחסני עצי דלק ופחמים ;
13. מחסני עצים, חצרות לעצים וקרפיפי עצים ;
14. ייצורם והחסנתם של נוזלים או גזים דחוסים (בלחץ) ;
15. מוסדות לחצץ (קבועות ומטלטלות) ;
16. מקומות להחסנת נייר משומש ;
17. מקומות חנייה, מוסכים למכוניות ציבוריות ;
18. מגרשים לתערוכות, לקרקסים, לירידים ולשעשועים לרבים ;
19. גני חיות ותערוכות בעלי חיים ;
20. בתי חולים ואוניברסיטאות, ובתי מושב לחבר העובדים בכלל, בתנאי שיהיו שייכים למוסד ;
21. בתי יתומים, בתי תינוקות, בתי אושפיזים, בתי מחסה ומוסדות לתשושים או לזקנים ;
22. בתי קולנוע, תיאטראות, אולמי קונצרטים ואולמות ריקודים ;
23. בניינים ציבוריים ;
24. מערכות מוסכים פרטיים ;
25. טרנספורמטורים ;

טבלת חישובים פיקטיית

מרחקים מינימליים מאמצע הדרך (במ')	מרווחים מינימליים (במטרים)		מרחקים מינימליים מאמצע הדרך (במ')	גובה מקסימלי של בית (במ')	מספר מקסימלי של קומות	תוספת לשטח הרצפה עבור השלמת גובה קיימת - קומות גג	שטח מקסימלי של רצפה בכל הקומות (ב- %)	שטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש	שטח הרצפה בכל הקומות (ב- %)	שטח הרצפה בכל הקומות (ב- %)	אחוזי הבניה משטח המגרש נטו	רוחב הדרך (במ') לא עד בכלל	השטח המינימלי של המגרש (במ"ר)	האזור
	צדדי	חזית												
	11		10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	מגורים 1	
7	5	6	10	12.5	3	5%	84	0.9	75	75	25	1000 ומעלה	מגורים 2	
5	4	6	10	12.5	3	"	75	-	75	25	25	1000 פחות מ-		
5	4	6	10	16	3	"	90	2.0	84	28	28	600		
5	4	6	10	16	*3	"	120	2.0	87	29	29	"		
5	4	6	10	16	4	"	120	2.6	90	30	30	"		
5	4	6	10	16	4	"	120	3.2	93	31	31	"		
5	4	6	10	16	4	"	120	2.0	112	28	28	"		
5	3	3	7.5	12.5	3	"	90	-	90	30	30	500	מגורים 3	
5	3	3	7.5	9	2	"	70	-	70	35	35	"	מגורים 4	
5	4	6	10	9	2	"	50	-	50	25	25	"	מגורים 5	
5	4	6	7.5	5.5	1	"	25	-	25	25	25	"	מגורים 6	
5	5	6	7.5	5.5	1	"	10	-	10	10	10	1000	מגורים 7	
5	2.5	אפס	-	15	3	-	-	-	150	50	50	כלתי מוגבל	מסחרי	
5	3	3	7.5	15	4	-	224	-	224	56	56	כלתי מוגבל	תעשייה	

אם שטח המגרש 900 מ"ר ומעלה ניתן לקבל 4 קומות \*  
 \*\* ראה חוראות מיוחדות לקו בניין צדדי באזור מסחר ותעשייה.  
 לתשומת לב: ציר הדרך רלבנטי באזורים 1, 2, 3, 4, 5 באזורים 3, 4 בדרך פחותה מ- 9 מ', ובאזורים 6, 7 בדרך הפחותה מ- 3 מ'.  
 בדרך שהחבה פחות מ- 8 מ'.

(ב) מגרשי בניין; בחיס ומבני הרוץ

שכת הכגריז  
המינימלי

1. לא יורשה לבנות כל ביה, בכל אחד מן האזורים השונים הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים, על כל מגרש ששטחו הוא פחות מהרשום בטור השני של טבלת האזורים בצד אותו איזור.

אחוזי  
הבניה  
ושטח מקסימלי  
של רצפה של  
בית.

2. (1) לא יורשה לבנות כל ביה בכל אחד מן האזורים השונים הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים אלא לפי אחוזי הבניה הרשומים בטור הרביעי של טבלת האזורים ולפי שכת הרצפה בכל הקומות הרשומים בטורים החמישי והשביעי של טבלת האזורים, בצד האזור הנדון.

(2) בשעה שמחשבים את האחוז המכסימלי של בחיס, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העלה על 40 ס"מ.

קומות קרקע  
החתונות

3. (1) מקומות ששיפועם מניה-דעת הווקדה המקומית - לבנות עליהם קומת קרקע חתונה, מותר לבנות קומת קרקע חתונה בתנאי ששטח הרצפה שלקומה זו ינוכה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים לאותו אזור.

(2) חדרים, הנמצאים בקומת הקרקע החתונה ומהווים חלק ממנה, אפשר להשתמש בהם כמקום דיורים, רק אם מהאימים הם לכל דרישות בריאות הציבור, שאם-לא-כן אין להשתמש בהם כך.

מרתפים.

4. (1) מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לחשמשי מיזוג-אוויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית.

(א) מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאיחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית.  
(ב) שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר ליל הבית.

(ג) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש חלוקת המחסן לתאים לשימוש הדירות בבית אם לדעתו של מהנדס העיר, מדות המחסן מאפשרות חלוקה כזאת.

(2) אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.

5. בוטל.

בגוה  
משופפים

6. מקום שמקימים בג משופע על בית כל-שהוא, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמחת לגג למחסן וזאתו הלל יכול את מיכלי המים.

7. אין להציב מיכלי מים על גגות בתים אלא בהתאם לדרישות הנוגעות במקום, חמרי בנין, צורה, קירות מקיפים וכיסוי, כפי שתטילן או תאשרן הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

8. (1) לא יורשה לבנות מבנה חוץ כלשהו בכל אזור שהוא אם לדעת הועדה המקומית אפשר לבנות שם קומת קרקע תחתונה.

(2) אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבנין קומת קרקע תחתונה, יותר להקים מבנה חוץ באיזור מגורים באחת הפנות שבחלקו האחורי של המגרש בתנאי ששטחו של מבנה זה לא יעלה על 5% משטח המגרש, אולם לא יותר מ-40 מ"ר ובתנאי ששטח זה של המבנה ינוכה משטח הרצפה שעליו מותר לבנות בכלל, בהתאם לשטחים הרשומים בטור השביעי של טבלת האזורים.

(3) בוטל.

(4) ארכו של כל נספח לא יעלה על פי שניים ברחבו.

(5) גובה כל נספח לא יעלה על 2.20 מטרים.

(6) אין להתקין חלונות, דלתות או כל פתחים אחרים בכל מבנה חוץ שיהיו פתוחים אל מול קרקעות סמוכות.

(7) מבני חוץ אשר ייבנו באזורי מגורים יכללו מרחב כדי מכונית אחת לכל הפחות, ונוסף על כך, אפשר להניח בהם מקום לחדר כביסה ומחסן, שישתמשו בהם בני אדם הגרים בבית שעל המגרש, בתנאי שמרחב כזה לא יעלה על 7.5 מטרים מרובעים.

(8) הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מטר.

### (ג) מרחקים בין קוי בנין ומרווחים.

1. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים, שרחקו מאמצע הדרך שאותה הוא גובל יפחות מן הרוחק הרשום בטור העשירי בטבלת האזורים בצד אותו אזור. דרך

2. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, הרשומים בטור הראשון של טבלת האזורים, אלא בהתאם למרווחים המינימליים הרשומים בטור האחד-עשר של טבלת האזורים בצד אותו אזור: בתנאי כי:-

(א) מקום שכל חלק של בית באיזור מסחרי או תעשייתי מרוחק כדי יותר מ-12 מטרים מקו הבנין, המרווח הצדדי של אותו חלק של הבית יהיה לא פחות מהמרווח הנדרש מאחורי הבית:

3. בוסל.

מגרשי  
פינוח.

4. במגרש פינוח הגובל דרכים לרחביהם שונים, ייקבע רחוק המינימלי של כל חלק של ביה, הבנוי על אותו מגרש, מאמצע הדרך הגובלה ומרווח הזיתו המינימלי, בהתאם לפסקאות 1 ו-2 של סעיף זה כסידרון, כאילו היה רחבה של כל אחת מאותן הדרכים כרוחב הדרך הצרה בשתי הדרכים הנ"ל.

קירות בהים  
וגבולות  
בפרשה  
דרכים.

5. לא יבלוט כל בית, או קיר גבול, בפרשה שתי דרכים, מחוץ לקשת של מעגל, המסומנת בהסריט של כל תכניה בנין ערים כקו דרך, ואם אין קשת כזאת מסומנת, לא יבלוט מחוץ לקשת משיקה לקו הדרך שנקודות הקפתה תהיינה מרוחקות לכל הפחות כדי 8 מטרים מנקודות החיכוך של כני קו-הדרך, וקשת זאת תהיה קו הדרך.

ד. גבהי בתים

גבהי  
בתים

1. לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים, ברסומים בטור הראשון של טבלת האזורים, בגובה שיעלה על הגובה המקסימלי הרשום בטור החשיעי של טבלת האזורים בצד אותו איזור:

(א) בתנאי שבשום חלק מבית, כולל בית שבו הורשתה קומה קרקע תחתונה, לא יעלה מספר הקומות על המספר הרשום בטור השמיני של טבלת האזורים.

(ב) בתנאי שבאיזור מסחרי ברחובות: יפו, המלך ג'ורג' מרחוב יפו עד גן העיר, רח' אגריפס, בן-יהודה מפנה רח' יפו עד רח' בצלאל, רח' שלומציון המלכה, רח' דוד המלך ממכיללה עד י.מ.ק.א. יכולה הועדה המקומיה להרשות גובה של 4 קומות.

(ג) באיזור הועדה המחוזית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר גובה יותר גדול של בנין מן הגובה הנקוב בטבלת האיזורים, בתנאי ששטח הרצפה הכללי לא יעלה על המותר באזור.



כפוף לתנאים דלקמן :-

1. תוספת אחוזים לשטח הרצפה תנתן באזור מגורים 1 לאותו שטח מגרש שהוא למעלה מ-1000 מ"ר עד למכסימום של שטח מגרש של 2000 מ"ר.
2. תוספת אחוזים לשטח הרצפה תנתן באזור מגורים 2 לאותו שטח מגרש שהוא למעלה מ-600 מ"ר בתנאי ששטח הרצפה הכולל לא יעלה על 120% משטח המגרש.
3. באם ייבנו עמודים לא יכלל השטח הפנוי בחישוב שטח הרצפה הכולל בתנאי ששטח העמודים לא יעלה על 10% משטח המגרש.
4. אחוזי הבניה לא יעלו בשום מקרה על 28 באזור מגורים 1 ולא יעלו בשום מקרה על 30 באזור מגורים 2 כולל שטח העמודים בבנינים של 4 קומות ו-31 בבנינים של 3 קומות.
5. באם תבנה קומה שאיננה מרתף כמוגדר בתכנית זו מתחת לקומת הקרקע, ינוכה שטח קומה זו משטח הרצפה המקסימלי.
6. לא תורשה יותר מ-3 קומות, כולל עמודים, באזור מגורים 2 ברחובות שרוחבם פחות מ-10 מטר, אלא אם כן שטח המגרש הוא לפחות 900 מ"ר.
7. במגרשים באזור מגורים 1 ששטחם פחות מ-1000 מ"ר תינתן הנחה עד מטר אחד במרווח הצדדי והנחה עד שני מטרים במרווח האחורי.
8. במגרשים באזור מגורים 3 תורשה השלמת קומה שלישית בתנאי ששטח הרצפה בכל הקומות לא יעלה על 90%.
9. באזור מגורים 5 תורשה קומה נוספת באישור הועדה המתוזזת בתנאי שהשטח המקסימלי של הרצפה בכל הקומות לא יעלה על המותר בטור השביעי.
10. תוספת של אחוז אחד בכל קומה תנתן בכל אזורי המגורים במגרשי פינה בתנאי שאף אחד מן הרחובות הגובלים אינו קטן ברחבו מ-6 מ' ואחוזי הבניה המקסימליים יהיה בהתאם לתנאי 4 לעיל.
11. במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.
12. במקרה של רחבה הנוצרת ע"י שני רחובות או יותר, ייחשב הרוחב הקובע של הדרך לגבי אחוזי הבניה אותו רחוב שנכנס להצטלבות שרוחבו יותר גדול.
13. באזור מגורים 7 מותר להקים מחסן בגודל 40 מ"ר נוסף על אחוזי הבניה האחרים.

14. לא יינתן היתר לשטח מקסימלי של רצפה שעולה על האחוז הקטן יותר הנקוב בסור 7 -

אלא - לאחר שהועדה המקומית קיבלה ממהנדסה דין וחשבון בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית ליחול בבנין כחוצאה ממתן היתר כאמור, והתוספת באחוזי הבניה תחלק בדרך כלל בין כל קומותיו של הבנין נושא הבקשה. ובחנאי שההיתר איננו לגבי חלק מבנין שנבנה מלכתחילה במרתף, מחסן, מקלט, או כיוצא באלה.

15. על אף האמור בסור 7א' לסבלת האזורים, לא יינתן היתר להוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כחוצאה ממתן היתר כאמור.

16. לא יינתן היתר למרווח קטן מהמרווח הכי גדול. בסור 11 אלא לאחר שהועדה המקומית קבלה ממהנדסה דין וחשבון בדבר השפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיש בדבר והבנין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבסור 11 ובחנאי שהחריגה מן המרווח הגדול יותר חאגה לגבי פנוח או קטעים של הבנין בלבד.

### (ו) חכנונם וצורתם החיצוניים של בנינים

1. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להקח פיקוח מלא על סרטוט כל בנין העומד להיבנות בכל איזור, להוציא את העיר הקתיקה, כפר א-סור וכפר השילוח, מבחינת הפנינים הנוגעים למראה, בהירת חמרי בנין או אופן בניה.  
(א) לא תדון הועדה המקומית בבקשות לבחים על מברשים סמוכים עם קירות משותפים אלא אם כן הוגשה תכנית אחידה לשני הבחים, החומה על ידי כל הבעלים הנוגעים בדבר שתחייב אותם ואת הבאים אחריהם להשלים את הבנין לפי התכנית החתומה על ידיהם.
2. כל בנין, בין שנבנה ובין שלא נבנה עד כדי מלוא הגבולות הכותרים לפי התכנית הזאת, יהיה בנוי וגמור עד-כדי שיהיה נראה כבנין שלם, ויבנה בהתאם לדריכות התכנית הזאת או בהתאם לכל חוקי עזר שיעמדו בחקפם אותה שעה מבחינת מראיהם החיצוני של בנינים, ציפוי-אבנים בבנינים, הצבת כיכלי-מים, מעקות רצופים, חדרי מדרגות, גזוזטראות וכל סאר פנינים הנוגעים למראיהם החיצוני של בנינים.
3. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם כל בתים וחזית כל קיר הגובל ציפוי דרך יהיו מצופים אבני-גזית טבעיות כרובעות; אבני-כ.

בחנאי שאם היו קירותיו החיצוניים ועמודיו של כל בית, בתאריך שבו קיבלה תכנית זו תוקף, מצופים כל זווהר בנין אחר שאינו אבן טבעית, זכאית הועדה המחוזית להרשות - לפי המלצתה של הועדה המקומית כי יצופו גם קירותיה החיצוניים או עמודיהם של כל תוספת על אוחו בית, או שינוי בו, באוחו חומר בנין שבו היו אוחת קירות החיצוניים או עמודים הנ"ל. מצופים בתאריך שבו קיבלה תכנית זו תוקף.

\* ראה תיקון מס' 1 ב"תכנית המחאר לירושלים, תכנית מס' 64, (היקון מס' 3 לשנת 1955).

(א) במקומות בהם מותר צפוי הקיר החיצוני, הפונה לגזוזטרא צפוי קירות עם סינור בטיח מותר - יותר גם צפוי הקיר בטיח רגיל בחנאי שייצבע הפונים לגזוזטרא בצבע פלסטי, או בצבע אחר ושהגזוזטרא אינה פונה לרחוב ראשי.

(ב) באזורים בהם מותרת הבניה באבן מלאכותית או בטיח יותר צפוי הקירות החיצוניים של בנין צבורי באבן מלאכותית באזור של אבן מלאכותית או בטיח באזור על טיח בחנאי שבובה הבנין הסופי לא יעלה על קומה אחת (למעט מרתף) ושטחו הסופי אינו עולה על 120 מ"ר.

4. אפשר יהיה להקים בגובה של קומה אחת מעל הקרקע מדרגות מבחוץ לכל בית בכל איזור מגורים, אם תהיינה אלה צמודות בשלמותן לבית, והשטח שעליו חוקמנה מדרגות אלה ביחד עם שטח הבית לא יעלה על השטח המותר של הבית.

5. לא יהיה רוחבו של חדר מדרגות פחות מ-2.20 מטר אם הוא משמש יותר מ-4 דירות ולא יותר מ-6 דירות, למעט הדירות הנמצאות מחת למפלס חדר הכניסה, אם חדר המדרגות צמוד לקיר חיצוני; לא יהיה רוחבו של חדר מדרגות פחות מ-2.40 מטר אם הוא משמש יותר מ-6 דירות, למעט הדירות הנמצאות מחת למפלס חדר הכניסה אם חדר המדרגות צמוד לקיר חיצוני. לא יהיה רוחבו של חדר-מדרגות פחות מ-3.00 מטר אם הוא אינו צמוד לקיר חיצוני.

לא יהיה רוחבה של כניסה לבית פחות מ-1.80 מטר. לא ישמש חדר מדרגות יותר מ-3 דירות בכל קומה, אם הכניסה אליהן היא מפודסט אחד. במקום שיש הבדלי גובה של חצאי קומה בין דירות באוחו חדר מדרגות לא ישמש פודסט אחד יותר משתי דירות.

6. לא יורשו בשום בנין צנורות אינטסטלציה סניטרית שיראו על החזיתות החיצוניות של בנין.

7. הועדה המקומית רשאית לדרוש כי יוגש לה לאישור חסריס תיכוננו, פילוסו ונטיעתו של המרתב סביב בית כל-שהוא - ביחד עם הבקשה להקים בית זה, והועדה המקומית רשאית להכליל ברשיון הנאי, שלפיו יחוכן, יפולס ויינטע המרחב שסביב בית זה בהחאם לחסריס המאושר הנ"ל, ולא יהיו רואים אוחו בית כאילו הושלם בנינו, אלא אם-כן ועד אשר יחוכן, יפולס ויינטע המרחב אשר סביבו באוחו אופן.

לא תותר הקמת כל גזוזטרה, אלא בהתאם להנאים הבאים:

גזוזטראות

(א) כל גזוזטרה לא חבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל לדרך

(ב) כל גזוזטרה לא חבלוט יותר מ-1.5 מטר מפניו

החיצוניים של בית.

(ג) לא תבנה גזוזטרה במרחק מהגבול הצדדי פחות מן

המרחק הרשום בתור ה-11 פחות מטר אחד ובמרחק

שהגבול האחורי פחות מן המרחק הרשום בטור ה-11

פחות מטר וחצי. לא תורשה בקומה הקרקע כל גזוזטרה

מרפסת או בליטה אחרת בתוך המרווח הקדמי במרחק

שהוא פחות מ-3.50 מ' מהגבול הקדמי. תורשה בכל

הקומות גזוזטרה בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה

על 1.50 מ' בתנאי שלא חבלוט יותר משליש מהמרווח

הקדמי הדרוש.

(ד) כוסל.

\* ראה חיקון מס' 2 ב"תכנית המהאר לירושלים, תכנית מס' 64,

(חיקון מס' 3 לשנת 1955).

(ה) בכל גזוזטרה יהיה מעקה בגובה של לפחות 90 ס"מ

ובגזוזטראות שהכניסה אליהן היא מהכסבה לפחות

120 ס"מ אשר יצופה באוחו חומר שממנו בנויים

הקירות החיצוניים של הבית.

סגירת  
גזוזטראות  
שירות

א8. לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית בנין אלא

אם:-

א. כל הגזוזטראות שבבנין היסגרנה בבת אחת ובצורה

אחידה.

ב. הגזוזטרא אינה פונה לרחוב ראשי.

(ב) לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בהזיה הצדדית

או האחורית של בנין אלא אם:-

א. שטח הגזוזטרא אינו עולה על 6 מ"ר.

ב. המראה החיצוני של הגזוזטרא יאושר על-ידי ועדת

הארכיטקטים שתתמנה על-ידי הועדה המקומית.

ג. רבע השטח העליון מחזית הגזוזטרא ייסגר ע"י

לוחות אופקיים או בצורה אחרת שתבטיח איוורור הדדי

השירות.

אפריונות  
או זיזים

9. אפריונות או זיזים אחרים מעל לדלתות וחלונות לא ייבנו

בגובה שיעלה על 25 ס"מ מעל לפתח הנ"ל.

חלונות  
ראווה

א9. (א) בדרך יפו וברחובות בן-יהודה, שמאי, המלך ג'ורג',

חד המלך הלל ושטראוס (להלן - הרחובות הראשיים)

במקומות שרוחב המדרכה אינו עולה על שלשה מטרים,

וברחובות אחרים כשרוחב המדרכה אינו עולה על 2

מטרים, תותר הבליטה הדרושה לחלון ראווה בתנאי שלא

תעלה על 12 ס"מ.

רחוב, או חלק של רחוב, רחבה או ככר, יותאם חסריס כל בנין הגובל אותו רחוב, חלק של רחוב, רחבה או ככר, שיוקם לאחר שתקבל חכנית זו חוקף, וחסריס כל הוספה על כל בנין, הגובל אותו רחוב, חלק של רחוב, רחבה או ככר, בין שאותו בנין נבנה לפני שקיבלה חכנית זו חוקף ובין שיבנה לאחר שתקבל חוקף, לאותו חיכוך אדריכלי:

בתנאי כי:-

(א) הועדה המקומית תהיה מוסמכת להרשות - בבנין מט - ביצוע כל עבודה שהיא, שתהיה דרושה כדי להחזיר אותו בנין למצב, שבו היה לפני שהגיע לידי תמוסה כזאת, ורק עד כדי כך שגובה כל בנין שתוחזר למצבו הקודם לא יעלה על 10 מטרים, אלא אם תאשר זאת הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית;

(ב) מהנדס העיר יהיה מוסמך להרשות - במידה שיראה זאת לנכון כדי להסיר כל סכנה - כי יחוקן או ישונה כל בנין, שלדעתו סעון הוא תיקון או שינוי חקוף בגלל מצבו המסוכן או הרופף, וכל היקון או שינוי מורשה כזה אפשר יהיה לבצעו בהתאם להוראות מהנדס העיר.

(2) בנין שיוקם לאחר שתקבל חכנית זו חוקף, לא יעלה גבהו על פי שניים ברחבה של כל דרך הרבים שאותה הוא גובל, או על 10 מטרים, הכול לפי המידה הקטנה יותר, אלא אם תאשר זאת הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית.

(3) כל גבוה בחיט, שיוקמו לאחר שתקבל חכנית זו חוקף, יהיו שטוחים או מקורי כיפה ומרוצפים לוחות אבן.

(4) לא ישתמשו בכל ברזל גלי או פח ברזל על כל חלק בנין מבחוץ, פרט לדלת, חריט או קצוע (קו"ף קמוצה, חולם אחר הני"ח), כיוצא בו.

3. לא תשמש כל קרקע בית קברות, אלא אם כן ועד אשר יאשרו מנהל שירותי הרפואה והועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - את חיכוך המקום.

4. ההוראות הבאות תחולנה על שטחים יחרי - אוכלוסים וצפופים :-

- שטחים יחרי - אוכלוסים וצפופים .
- (1) לא ישתמשו כל קרקע או כל בנין בטוס שימוש, פרט לזה הרשום בחומפה השימושים לגבי האיזור שבו נמצא השטח.
  - (2) לא יבנה כל בית אלא בהתאם לתכנית מפורסת.
  - (3) לא יווסף דבר על כל בנין, ולא ישונה כל בנין שהוקם לפני שקיבלה חכנית זו חוקף, אלא אם כן תהיה - לדעת הועדה המקומית - תכליתם האחת והיחידה של הוספה כזאת, או שינוי כזה, להשביח את המצב הסניטרי.

## חלק ז' סמכויות מיוחדות

2. בסמכות הועדה המקומית לצרף לכל היתר לעבודה כלשהי או שימוש כלשהו בכל קרקע או בנין כלשהו, אותם תנאים שתמצא לנחוץ כדי למנוע כל מטרד שמקורו בשאון, רטט, אוורור לקוי, תאורה פגומה, הנחת פסולת של בתי-מלאכה, או כל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל אונתה עבודה או אותו שימוש.
- מניעת מטרד
2. א. בסמכות הועדה המקומית לנהוג לפני משורת הדין בכל הגבלה שהוטלה בתכנית זו על שימוש בכל קרקע או בכל הגבלה אחרת הכלולה בתכנית זו, לאחר שתביא בחשבון את השפעתה של הקלה כזאת על הנכסים הסמוכים וקבלה על כך את הסכמת הועדה המחוזית.
- הקלות
- ב. בוטל.
3. בסמכות הועדה המקומית לחדש כל היתר בניה שניתן לפני שקיבלה תכנית זו תוקף, באותם שינויים בהיתר שבהם יהיה צורך, כדי להתאים את הוראותיו להוראותיה של תכנית זו.
- חידוש היתרי בניה
4. (1) משיושלם בית שניתן עליו היתר, תיתן הועדה המקומית תעודת איכלוס לאותו בית.  
בתנאי שהועדה המקומית תהיה זכאית לסרב מלידת תעודת איכלוס כזאת, אם לא יתאים הבית להיתר הבניה או לכל הוראה אחרת בתכנית זו, או לכל תקנה שהיא.
- תעודת איכלוס
- (2) לא יאוכלס בית ולא ישתמשו בו אלא אם כן התקבלה עבורו תעודת איכלוס מהועדה המקומית.
5. למרות כל הוראה הכלולה בתכנית זו ונוגעת לגובה בנינים, בסמכות הועדה המקומית להוסיף ולהגביל אותו גובה כדי לשמור שדה ראות בלתי חסום מכל דרך או שטח צבורי פתוח, או מגרש שעשועים, או כל דבר שנודעת לו חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית, או כל אנדרטה.
- שמירה על מראה
- בתנאי שאם הוסיפו להגביל כך את גבהו של בנין, תהיה הועדה המקומית זכאית להרשות לבנות על אותו מגרש לפי אחוז בניה העולה על המותר לפי תכנית זו, אם כלל שטחו של הבנין לא יעלה על כלל שטח הרצפה המותר לפי תכנית זו, ואם יעמדו בעינם כל קוי הבנין והמרווחים הקבועים בתכנית זו.
5. א. לא תותר הקמת בנין חדש צמוד לבנין קיים אלא אם תצורף לבקשה היתר הבניה תכנית המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע, והתאמה ארכיטקטונית בין שניהם.
- בנית בנין חדש צמוד לבנין קיים