

פרק קמב.

בנין ערים.

פקודה הבאה לדאוג לתיכונן המסודר של ערים ולפקח על הקמת בנינים ועל סלילת רחובות באזורים מסויימים, כדי להבטיח את פיתוחם המתוקן של אותם אזורים לטובת כריאות העם ונוחות הסביבה ולשם שלומו וטובתו של הצבור כולו.

פרק קמב.
פקודות
מס' 3 לש' 1921
מס' 16 לש' 1922
מס' 36 לש' 1929
מס' 30 לש' 1934

[14 בינואר, 1921]

השם הקצר

1. פקודה זו תקרא פקודת בנין ערים.

2. בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן מלבד אם ענין פירוש הכתוב יחייב פירוש אחר —

„הועדה המרכזית“ פירושה הועדה המרכזית לבנין ולבנין ערים שתתכונן עפ"י פקודה זו;

„הועדה המקומית“ פירושה ועדה מקומית לבנין ולבנין עיר עפ"י פקודה זו;

„המגרש המקורי“ פירושו כל מגרש לפי הגבולות שהיו קיימים סמוך לפרסומה של תכנית בנין;

„מגרש מתוקן“ פירושו כל מגרש לפי הגבולות שנקבעו עפ"י התכנית לבנין עיר.

חלק א. – הרכבתן של רשויות, סמכויות וכו'

3. יש לכונן ועדה מרכזית לבנין ולבנין ערים * שחבריה יהיו האנשים שיתמנו מזמן לזמן ע"י הנציב העליון בצו.
- הועדה המרכזית
מס' 30 לש' 1934
4. משהוגשה בקשה לכך ע"י הועדה המרכזית, יכול הנציב העליון להכריז בצו * * על איזה אזור או מחוז כעל אזור לבנין עיר: אותו צו יפורסם בעתון הרשמי, ואם כולל האזור עיריה, מדביקין אותו גם במשרדי העיריה: הוא יקבל תוקף שבעה ימים לאחר תאריך פרסומו בעתון הרשמי, חוץ אם נקבע בו תאריך אחר.
- צו המכריז על אזור
לבנין עיר
5. תחומיו של אזור לבנין עיר ייקבעו ע"י הועדה המרכזית ויפורשו בצו שנוכר בסעיף 4.
- תחומיו של אזור
לבנין עיר
6. (1) מיד לאחר שהוכרו אזור עיר שיש בה מועצת עיריה כאזור לבנין עיר ולבקשת הועדה המרכזית, תכונן מועצת העיריה של אותה עיר ועדה מקומית לבנין ולבנין עיר שחבריה יהיו –
- הועדה המקומית
- (א) מושל המחוז או סגן מושל המחוז; מס' 16 לש' 1922
- (ב) נשיא מועצת העיריה שישימש יו"ר הועדה בהעדרו של מושל המחוז או סגן מושל המחוז;
- (ג) לא יותר משני אנשים שיוצעו ע"י מועצת העיריה;
- (ד) לא יותר משני אנשים שיוצעו ע"י הועדה המרכזית לאחר שתמלך בדעת מושל המחוז;
- (ה) הפקיד שישימש באותה שעה כפקיד בריאות העם של העיר או המחוז, והפקיד שישימש באותה שעה כמהנדס העיריה.
- (2) לועדה המקומית תהא הסמכות לצרף אליה כחברים איש אחד או אנשים אחדים שיהיו נציגי התאחדות של עיר גנים או מוסד כיוצא בזה המעונין בפיתוחה של העיר.

* ברבר הרכבה של ועדה זו עיין עתון רשמי, נליזון 333.

** עיין "מראי מקומות" בסוף הכרך.

(3) מי שנתמנה ע"י מועצת העיריה או הועדה המרכזית ישמש במשרה לא יותר משלוש שנים אלא שמותר למנותו מחדש כתום מועד כהונתו.

(4) הועדה המקומית תהא ועדה של מועצת העיריה והוצאותיה דינן כדין הוצאות עיריה, אלא שלא יזקפו אותן ההוצאות כחוב על מועצת העיריה חוץ אם נתאשר הדבר ע"י הועדה המרכזית.

7. מיד עם הרכבה של ועדה מקומית יעברו לידה כל הסמכויות העברת סמכויות לועדה המקומית והתפקידים אשר היו למועצת העיריה עפ"י החוק העותומני בענין עיריות בערי השדה מיום 27 ברמזאן 1294 ועפ"י כל החוקים שבאו לתקן אותו חוק והדנים בענין הקמת בנינים, הרחבת רחובות וסידורם, ומאז ואילך יהיו סמכויות ותפקידים אלה מסורים אך ורק לועדה זו.

8. באזור לבנין עיר שאינו כולל עיר שיש בה מועצת עיריה — השמוש בסמכויות באזור שאין בו מועצת עיריה

(א) ישמש בתפקידים ובסמכויות אשר לועדה המקומית עפ"י פקודה זו, ועד מקומי שיהא מורכב משבעה אנשים ולא יותר, שיתמנו ע"י הועדה המרכזית מתוך התיעצות במושל המחוז;

(ב) תשמש הועדה המרכזית בתפקידים ובסמכויות אשר למועצת עיריה עפ"י פקודה זו, פרט לאותם תפקידים וסמכויות שמותר להעבירם לועדה המקומית עפ"י צו מאת הועדה המרכזית.

9. לועדה המרכזית תהא הסמכות להתקין מזמן תקנות וחוקי עזר תקנות וחוקי עזר בענין רחובות ובנינים הקובעים את התנאים לבקשת רשיונות ונתינתם ע"י הועדה המקומית, את מסי הרשיונות האלה, את הגשת התרשימים, התתכים והשרטוטים של העבודה העומדת להעשות, והמבטיחים לרחובות רוחב ומבנה מספיקים, ואת היציבות, האורך, והסניטציה של כל הבנינים החדשים ואת היציבות של כל תקון או שנוי במבנהו של בנין קיים.

10. (1) כל ועדה מקומית תמסור מזמן לזמן לועדה המרכזית פרטים על הועדה המקומית להמציא פרטים לועדה המרכזית וידיעות, ככל שיהא דרוש, בנוגע לצרכיה של העיר מבחינה הרחבת הרחובות, התקנת רחובות חדשים או מגרשים פתוחים, ומבחינת הכיוון האפשרי של התפתחות הסביבה ומהותה של אותה התפתחות.

(2) באישורה של הועדה המרכזית יכולה הועדה המקומית לדרוש ממועצת העירייה להפקיע קרקע, בין שיש עליה בנינים ובין שאין עליה בנינים, לצורך הרחבת כבישים קיימים או סלילת כבישים חדשים לצרכי שיכון, לרבות שכונות גנים, לגנים צבוריים או לרחבות צבוריות, בנינים צבוריים, בתי חולים, בתי ספר, בתי נכות, או בתי עלמין ולשאר צרכים כיוצא באלה, ומועצת העירייה תפקיע אותם קרקעות ובנינים.

חלק ב' — הכנת תכנית ותכנה של תכנית

11. (1) כל ועדה מקומית חייבת להגיש לוועדה המרכזית במשך הזמן שייקבע ע"י הועדה המרכזית קיצור תכנית לבנין עיר לכל הקרקעות שבתחום האזור לבנין עיר, מתוך תכלית כללית להבטיח תנאים הוגנים של בריאות, סניטציה, תחבורת ונוחות בקשר עם סידור הדרכים בקרקע והשמוש בה.

ועדות מקומיות נדרשות להכין קיצורי תכניות מס' 36 'ג' 1929

(2) מבלי לפגוע בסמכויות אשר לוועדה המקומית עפ"י פקודה זו צריכה כל תכנית שסעיף זה חל עליה לדאוג לענינים דלקמן, כלם או מקצתם, כפי שייקבע ע"י הועדה המרכזית —

(א) סלילת רחובות, כבישים ראשיים, קוי תחבורת וקוי בנין כלליים, הטיהם ושינויים;

(ב) תיעול, לרבות ביוב;

(ג) הספקת מים;

(ד) הגבלת אזורים שמותר לעסוק בהם במלאכות ובתעשיות מיוחדות או שמיחדין אותם לצרכי מעונות בלבד או לצרכים אחרים;

(ה) הטלת תנאים והגבלות בנוגע למגרשים הפתוחים צריך ליחד מסביב לבנינים, וגבהם וצביונם המסויים של בנינים שיהיו מותרים באזורים מסויימים.

12. (1) ועדה מקומית רשאית בכל עת להכין תכנית מפורטת לבנין עיר בקשר עם כל קרקע באזור לבנין עיר, או לקבל כל תכנית לבנין עיר שהוצעה ע"י כל הבעלים של אותה קרקע או מקצתם, בין בשנויים ובין בלא שנויים:

סמכותה של ועדה מקומית להכין או לסגל תכניות מפורטות לבנין עיר מס' 36 'ג' 1929.

תכנית זו לא תקבל תוקף אלא אם כן נתאשרה ע"י הועדה המרכזית; והועדה המרכזית רשאית לסרב אם לא ייעשו בה השנויים שיישרו בעיניה או לאשרה בתנאים שיישרו בעיניה.

(2) תכנית לבנין עיר שהוכנה או נתקבלה עפ"י סעיף זה צריכה לטפל בענינים הקבועים בסעיף 11 (2) ומלבד זאת מותר לקבוע בתכנית זו את הענינים הבאים —

- (א) חלוקת הקרקע לאזורי בנין ולמגרשי בנין;
- (ב) הקצאת קרקע לכבישים, למגרשים פתוחים, לגנים, לבתי ספר, לשוקים ולכל מיני צרכי צבור;
- (ג) יחוד כבישים לצבור;
- (ד) סידורים לבעור אשפה;
- (ה) מאור;
- (ו) קביעת מקומם של בנינים שיחדו אותם לשמוש מסויים וציון תחומיהם של שטחים הכפופים לתנאים מגבילים;
- (ז) שימורם של חפצים שיש בהם ענין או יופי ארכיאולוגי ושל הבנינים או המקומות המשמשים למטרות דתיות או כבתי עלמין או שמעריצין אותם הערצה דתית;
- (ח) בטול אזורים צפופים ודחוקים ביותר ותקון בדקם;
- (ט) הפיקוח על תכניתם של בנינים;
- (י) שמירת העצים;

(י"א) שנוי שטחם וצורתם של מגרשים אם ע"י שינוי תחומיהם או מתוך שיצרפו בהסכמת הבעלים שני מגרשים או יותר השייכים לבעלים מיוחדים, למגרש אחד בבעלות משותפת;