

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 ברמדאן 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;

(י"ב) מתן מגרשים לכל בעל קרקע שנושל מאדמתו, כדי לסייע בהגשמת התכנית ;

(י"ג) הסמכויות המיוחדות שתמסרנה לוועדה המקומית או לרשות האחראית לצורך ביצוע התכליות הכלליות של התכנית ;

(י"ד) כל תנאי מיוחד לשימוש בסמכויות אלה אם בענין מודעה או באופן אחר ;

(ט"ו) מחירה של התכנית וכל הוראה בנוגע לגביית מס ההשבחה על קרקע ששויה יגדל ע"י ביצועה של התכנית.

(3) לעולם מצרפין לתכנית תרשים או תרשימים של השטח.

13. (1) משנתברר לוועדה המרכזית, על יסוד בקשה מאת מושל מחוז, כי איזו ועדה מקומית צריכה לערוך תכנית מפורטת לבנין עיר לגבי כל קרקע המצויה בתוך אזור לבנין עיר, יכולה היא לדרוש מאת הוועדה המקומית להכין תכנית כזאת ולהגיש, ולכשתתאשר התכנית, לעשות את כל הדרוש לצורך ביצועה.

הוועדה המרכזית תוכל לדרוש הכנת תכנית מפורטת

מס' 36 לש' 1929

(2) אם נראה לוועדה המרכזית כי מחמת הענין הארכיאולוגי המיוחד של איזה מקום או מחמת יפייחטבע שלו, צריך לערוך תכנית לבנין עיר לגבי איזה אזור הכלול באותו מקום כדי לשמור על צביונו, יכולה הוועדה המרכזית לדרוש לערוך תכנית לבנין עיר לאותו אזור, ואפילו כבר פותחה הקרקע או חלק הימנה, ולקבוע מהו המקום הפתוח שצריך להשאיר מסביב לבנינים, או להטיל איסור על הקמת בנינים חדשים על קרקע שאין עליה בנין, או להגביל את מספר הבנינים שיוקמו או לקבוע את גבהם ואופים של בנינים.

14. משהחליטה הוועדה המקומית להכין תכנית לבנין עיר לאיזה חלק של אזור לבנין עיר, תפרסם מיד במקום הודעה האומרת כי הולכת ונערכת תכנית לאותו אזור: לאחר פרסום ההודעה תוכל הוועדה המרכזית לקבוע תנאים שבהם יהא מותר ליתן רשיונות בנין באזור הנפגע ע"י התכנית.

מתן רשיונות בנין בתנאים ידועים לאחר החלטת הוועדה המקומית להכין תכנית

מס' 36 לש' 1929

15. לאחר שהתכנית הוגשה למשרד הוועדה המקומית עפ"י סעיף 17, לא תתן הוועדה המקומית שום רשיון לבנין באזור התכנית שלא עפ"י התכנית אלא לאחר שיתקבל תחלה אישורה של הוועדה המרכזית.

רשיונות בנין יינתנו בהתאם לתכנית לאחר שתוגש למשרד הוועדה המקומית

מס' 36 לש' 1929

16. הועדה המרכזית רשאית בכל עת, לאחר הגשת תכנית לבנין עיר, הסמכות לאסור מתן רשיון לאסור על מתן כל רשיון באזור-התכנית, או לקבוע תנאים למתן הרשיון. מס' 36 לש' 1929

17. (1) העתקות מן התכנית ומן התרשימים המצורפים להם תוגשנה פרסום תכנית לבנין עיר למשרד הועדה המקומית וכל המעונין בהן יוכל לעיין בהן חנם.

(2) אם התכנית כוללת חלק מאזור עיריה, תודבק ההודעה על הגשת התכנית למשרדי העיריה, ואם אין התכנית כוללת חלק מאזור עיריה, תודבק ההודעה במשרד צבורי אחר באזור. ההודעה תפורסם בעתון הרשמי.

(3) הודעה על הגשת התכנית תמסר גם לכל מוסד דתי שנכסיו נפגעים ע"י התכנית, ואם היתה הקרקע כוללת מקום קדוש או סמוכה לו, תנתן ההודעה לכל ועדה שתוקם להגנת מקומות קדושים בפלשתינה (א"י).

18. כל שיש לו טובת הנאה בקרקע שנפגעה ע"י התכנית, אם כבעל התנגדויות לתכנית קרקע ואם בדרך אחרת, רשאי להגיש התנגדות עליה למשרד הועדה המקומית בצורה הקבועה בתקנות שתקבענה בענין זה ע"י הועדה המרכזית ובמשך המועד הקבוע באותן התקנות.

19. הועדה המקומית תשלח את כל טעמי ההתנגדות לועדה המרכזית טעמי התנגדות ישלחו לועדה המרכזית ויבחנו על ידה בצירוף דו"ח עליהם, והועדה המרכזית תעיין בכל התנגדות והתנגדות ותשלח תשובה עליה למתנגד שבה תודיע אם היא דוחה את ההתנגדות או אם תכניס שנוי בתכנית כתוצאה מן ההתנגדות.

20. (1) עברו לא פחות משני חדשים מיום פרסום ההודעה על הגשת התכנית, רשאית הועדה המרכזית לפנות לנציב העליון ולבקש ממנו רשות ליתן בקשה מאת הועדה המרכזית לאישור התכנית ע"י הנציב העליון תוקף לתכנית.

(2) העתק מן התכנית והתרשימים יצורף לבקשה יחד עם הודעה על טעמי ההתנגדות שהוגשו נגד התכנית והתשובות לטעמים אלה.

(3) כל חבר מחברי הועדה המרכזית רשאי לצרף לבקשה את חות דעתו המיוחדת ביחס לתכנית.

21. (1) משנתאשרה התכנית ע"י הנציב העליון תודבק הודעה על אישורה וביצועה של התכנית האשור במשרדי העיריה, אם כוללת התכנית חלק מאזור עיריה, ואם אין היא

כוללת אזור כזה תודבק באיזה משרד צבורי באזור: ההודעה תפורסם בעתון הרשמי.

(2) העתקות מן התכנית והתרשימים על כל תקניהם תונחנה במשרד הועדה המקומית וכל אדם יוכל לעיין בהם שם, והודעה על דבר מסירה זו תפורסם אף היא בעתון הרשמי.

(3) התכנית תקבל תוקף חמשה עשר יום לאחר פרסומה של יידיה הודעה בעתון הרשמי, חוץ אם נקבע תאריך אחר בצו האשור.

חלק ג. – רכישת קרקע, וכו'

22. הועדה המרכזית רשאית בכל עת, לאחר שקבלה התכנית תוקף, ולאחר שנתקבלה חות דעתה של הועדה המקומית, לדרוש ממועצת העיריה לגשת להפקעת הקרקעות והבנינים שהתכנית יחדה אותם להפקעה, כלם או מקצתם.

הפקעה לצורך התכנית

23. (1) בכל עת לאחר התאריך שבו ניתן תוקף לתכנית לבנין עיר, רשאית הרשות האחראית לגשת להפקעת הקרקעות והבנינים שהתכנית יחדה אותם להפקעה, כלם או מקצתם.

הפרוצדורה של
ההפקעה
מס' 36 לט' 1929

(2) ההפקעה תוצא לפועל בהתאם לחוק הנוהג מוזמן לזמן בענין הפקעת קרקעות לצרכי צבור:

בתנאי שאין צורך בתעודה מאת הנציב העליון שהתכנית לבנין עיר הוא מפעל בעל ערך צבורי.

24. (1) למרות כל האמור בסעיפים הקודמים, הרי במקום לשלם לבעליה של הקרקע המופקעת את שויה בכסף יהא תמיד מותר למועצת העיריה או לוועדה המרכזית לבוא לכלל הסכם עם בעלי הקרקע ולהעביר לו קרקע אחרת, אם באזור התכנית או באזור אחר, בתורת סיפוק מלא או חלקי של כל התביעות מאותה הפקעה, ואם הופקעו קרקעותיהם של כמה בעלים סמוכים יהא כיוצא בזה מותר למועצת העיריה או לוועדה המרכזית, במקום לשלם לאותם בעלים את שוי הקרקעות בכסף, לבוא אתם לכלל הסכם ולהעביר להם או למי מהם, אם בשותפות או ביחידות, קרקע אחרת באזור התכנית או שלא באזור התכנית, ומשבאו לכלל הסכם תוכל מועצת העיריה או הועדה המרכזית לחלק מחדש

חילופי קרקעות

בין הבעלים כלם או בין כמה מהם כל קרקע שהיא, באזור התכנית או שלא באזור התכנית, שאין דרוש להפקיעה לצורך התכנית.

(2) כל הסכם שנחתם ע"י מועצת העיריה באחד הענינים המפורשים בסעיף קטן (1) יהא לעולם טעון אשור מאת הועדה המרכזית.

(3) בכל מקרה שיהא בגדר סעיף קטן (1) או (2), הרי אם סרב בעל קרקע להסכים לקבל קרקע שהוצעה לו בחליפין בדרך זו, יהא מותר לועדה המרכזית, אם לבקשת מועצת העיריה או בדרך אחרת, להגיש לבורות בדרך הקבועה בפקודה זו, את השאלה אם יש ואם אין להכריח אותו בעל קרקע לקבל את האדמה שהוצעה לו בחליפין תמורת האדמה שרוצים להפקיעה תחת לשלם לו את שויה בכסף, והבורר רשאי לצוות להעביר אפוא לאותו בעל את הקרקע המוצעה תחת אותו תשלום כסף:

בתנאי שהוכח לו לבורר כי הקרקע המוצעה היא לפחות בעלת ערך שווה לקרקע העומדת להפקעה והיא שווה בהחלט לקרקע ההיא מבחינת מהותה, איכותה, מצבה ונוחותה, וכי סירובו של אותו בעל קרקע להסכים לקבלה אינו מתקבל על הדעת ואין בו אלא משום קנטור.

25. (1) מותר לה לרשות האחראית להפקיע בלא תשלום פיצויים כל קרקע הכלולה בתכנית לבנין עיר והדרושה לצורך סלילתם, הטייתם או הרחבתם של כל כביש או רחוב הכלולים בתכנית:

הפקעה לצורך כבישים
מס' 36 ל"ג 1929

בתנאי שאין להפקיע בדרך זו יותר מרבע השטח של מגרשו של איזה בעלים שהוא.

(2) נטלו יותר מרבע השטח, משלמין לו לבעל הקרקע פיצויים בעד הקרקע העודפת על אותו רבע.

(3) מקום שמטילין מס השבחה עפ"י סעיף 28, שוקלין את שויה של הקרקע שניטלה חנם כנגד המס המגיע.

26. (1) כל מקום שהועדה המרכזית מצוה כך, לא ישלימו את פעולת ההפקעה ע"י תשלום אותו שוי עד שיהא צורך בתפישת הנכס לביצועה של התכנית.

דחית גמר ההפקעה

(2) אם דחו את התשלום בדרך זו, הרי —

(א) החזקה בקרקע וההנאה ממנה תשארנה בידי האדם שהיה זכאי בה אלמלא אירעה ההפקעה ומשקבלו אותם האנשים או באי כוחם תשלום יהיו זכאים לקבל מלבד שוי הקרקע כפי שנקבע במו"מ בענין ההפקעה, עוד רבית בשעור של ארבעה אחוזים לשנה בעד כל שנה או חלק משנה שבה נתעכב גמר פעולות ההפקעה;

(ב) לבקשתה של הועדה המרכזית רושמיין בספרי האחווה הערה על העברה נדחית לגבי הקרקע שהפקעתה נדחית;

(ג) מועצת העירייה תשלם את שוי הקרקע ותשלם את פעולות ההפקעה, משנדרשה בכך ע"י הועדה המרכזית ולאחר שתתן מודעה ששה חדשים מראש לבעל הקרקע המופקעת;

(ד) עם תשלום מחיר הקרקע והרבית לאנשים שהוחלט לשלם להם את שוי הקרקע במשפט ההפקעה, או לבאי כוחם, תהא מועצת העירייה פטורה מכל אחריות לכך, מלבד אם העבירו אותם אנשים בכתב את הזכות לקבלת כל התשלום או חלק הימנו ומסרו מודעה בכתב על כך במשרדה של הועדה המרכזית;

(ה) שום מעשה שעשו או שהתירו לעשותו הבעלים הזכאים בתשלום בעד ההפקעה לאחר שנקבע המחיר, לא יהא פוגע במועצת העירייה ולא יגדיל את הסכום שישולם בעד ההפקעה.

(3) מותר להפקיע נכס עפ"י תכנית לכל מטרה המפורשת בתכנית ובאשורה של הועדה המרכזית מותר בכל עת שהיא למכרו מחדש או להשכירו מחדש או לעשות בו כל פעולה אחרת בהתאם לתכנית;

— בתנאי

(א) שדירות שהופקעו לצורך הריסתן עפ"י התכנית אין לפנותן מדייריהן עד שלא תמצאנה באזור העירייה דירות מתאימות לכל דייריהן;

(ב) שהמוכר נכס שנקנה עפ"י חוזה פרטי או שהופקע עפ"י תכנית יהא זכאי בהצעת המכר הראשונה של הנכס במחיר שלא יהא

גבוה ממחיר המקנה או ההפקעה, בהוספת כל תוספת־שוי הנובעת מן התכנית, ואם היו חילוקי דעות בענין מחיר זה קובעין אותו בדרך בוררות.

חלק ד. — הוראות כספיות.

מחיר התכנית

27. (1) מחירה של תכנית לבנין עיר יכלול —

(א) את כל הסכומים שהועדה המקומית צריכה לשלם עפ"י הוראות הפקודה הזאת;

(ב) את כל הסכומים שהוצאו ע"י הועדה המקומית בעריכת התכנית ובביצועה, ואת כל הסכומים שצריך להוציאם לפי ההערכה;

(ג) את כל ההוצאות המשפטיות והטכניות ואת כל ההוצאות בקשר עם הקרקע שהוציאה הרשות בעריכת התכנית ובביצועה;

(2) היה הס"ה של שוים של המגרשים הכלולים בתכנית הסופית עולה על הס"ה של שוים של המגרשים המקוריים, מנכין את ההבדל בשעה שיבואו לחשב את מחירה של התכנית כמוגדר בסעיף קטן (1).

28. מחירה של התכנית ישולם כלו או מקצתו מתוך מס שיוטל ע"י הועדה מס השבחה המקומית על כל בעלי הנכסים שמחירם עלה מחמת הכנת התכנית, עריכתה או ביצועה, בין שנכללו בתכנית ובין שלא נכללו בתכנית.

29. אם עלה שויו של איזה נכס מחמת הכנת התכנית, עריכתה או ביצועה, גבית מס ההשבחה בין שאותו נכס מצוי באזור הכלול בתכנית ובין שאינו מצוי בו, תגבה הועדה המקומית את מחצית סכום ההשבחה מכל אדם שעלה מחיר נכסיו, בהתחשב עם ההוראות הבאות —

(א) תביעות לגבית ההשבחה בשויו של הנכס תוגשנה ע"י הועדה המקומית אם על דעת עצמה או על דעת מועצת העיריה: כל תביעה תוגש במשך שנה מיום שהתכנית מקבלת תוקף;

(ב) כל שאלה אם עלה שויו של איזה נכס או מהו הסכום שהועדה המקומית או מועצת העיריה זכאיות לגבות וכיצד ישולם, תוחלט בדרך בוררות עפ"י הוראות פקודה זו;

(ג) כל הסכומים הנגבים עפ"י סעיף זה מפאת העליה בשויו של הנכס ייפרעו בארבעה שעורים במשך ארבע שנים וגובין אותם ממש כדרך שגובין מסים המגיעים למועצת העיריה: אם העליה בשויו של הנכס היא תוצאה מהפקעת חלק הימנו, מותר לנכות ממחיר ההפקעה את חלקה של העיריה בעליה זו: תשלום סכום כזה יפטור את משלמו מכל אחריות לשווי-השבחה עפ"י סעיף 12 מחוק ההפקעה העותומני מתאריך 7 רביע אל אוול, 1332.

מס' 16 לש' 1922

30. (1) כל שנכסו ניווק מחמת התכנית שלא מפאת הפקעתו רשאי, בהתחשב עם ההוראות הבאות, לתבוע פיצויים בעד ההיוק ע"י מודעה בכתב שימסרנה למשרד הועדה המקומית בתוך שלושה חדשים מן היום שבו מקבלת התכנית תוקף —

פיצויים בעד היוק
שנגרם ע"י תכנית

(א) כל מקום שהוגשה תביעה לפיצויים עפ"י סעיף זה תשלח הועדה המקומית הודעת תביעה לועדה המרכזית יחד עם דריח על כך והערכת הסכום שישולם כפיצויים בעד ההיוק;

(ב) הציעה הועדה המקומית, באשורה של המועצה המרכזית, איזה סכום בתורת פיצויים ולא באו הצדדים לכלל הסכם, קובעין את סכום הפיצויים עפ"י בורר יחיד שיתמנה ע"י הועדה המקומית באישורה של הועדה המרכזית.

(2) שום סכום פיצויים לא יהא מגיע עפ"י סעיף זה בעד בנין שהוקם, או רחוב שהותוה או בעד כל דבר אחר שנעשה בקרקע הכלולה בתכנית לאחר תאריך פרסום ההודעה על הגשת התכנית עפ"י סעיף 17.

(3) נכס לא יהא נחשב לניווק כתוצאה מן התכנית מחמת שהוכנס בתכנית הוראות הקובעות את המגרש הפתוח שצריך להניח מסביב לבנינים שהוקמו או הקובעות את גבהם או אופים של בנינים, אם מעיד הנציב העליון כי הוראות אלה הן הוגנות.

(4) (i) אין משלמין פיצויים מחמת שתכנית אסרה להקים בנין על קרקע הנפגעת על ידה, בין שאותה קרקע כלולה בתכנית ובין שאינה כלולה בתכנית;

בתנאי שישלמו פיצויים בעד כל הפסד שנגרם ממש בשל קרקע שנפגעה מסי' 36 לסי' 1929 ע"י איסור הקמת בנינים, כל מקום שבעל הקרקע הנ"ל או חוכרה שיש לו בה טובת הנאה רשומה יש בידו להוכיח אחת מאלה —

(א) כי התחיל בפעולות בנין על הקרקע הנ"ל לפני תאריך פרסום התכנית, או

(ב) כי לפני אותו תאריך התחיל בהכנות ממש או חתם על חוזה או פתח במר"מ או הוציא הוצאות, בקשר עם כל תכנית לבנין על אותה קרקע, או

(ג) כי קנה את הקרקע מתוך כוונה מפורשת לבנות עליה באחד הימים ולא יאוחר מעשר שנים לפני פרסום התכנית וכי מפאת מסכות שאין לו שליטה עליהן נמנע מבנות עליה כאמור:

בתנאי שסכום הפיצויים הנפרע עפ"י סעיף קטן זה לא יעלה לעולם על סכום ההפסד הכספי הממשי שנגרם לתובע הפיצויים, לפי ההוכחות.

(ii) כל השאלות המתעוררות עפ"י הוראות סעיף קטן זה, לרבות שאלת סכום הפיצויים שישולם בכל מקרה שההוראות הנ"ל חלות עליו, תוחלטנה ע"י בורר שיתמנה עפ"י הוראות פקודה זו.

חלק ה' — הוראות שונות

31. הועדה המרכזית תהא רשאית מזמן לזמן, באשורו של הנציב העליון, שנוי התכנית לשנות איזו תכנית או לבטלה לזמן או לחלוטין, ואותו שנוי או בטול זמני או ביטול לחלוטין יקבל תוקף עם פרסום הודעת אישור, כנקבע בסעיף 21.

32. הועדה המרכזית רשאית להעביר לכל מוסד או ועד שיתאשר ע"י העברת תפקידים וסמכויות ע"י הועדה המרכזית הנציב העליון את התפקידים של הכנת תכנית בנין עיר לאזור מסויים, העיון בכל ההתנגדויות לתכנית והפיקוח על ביצועה של התכנית, כלה או מקצתה, לאחר שנתאשרה, ובאשור הנציב העליון יכולה היא גם ליתן לאותו מוסד או לאותו ועד את הזכות להשתמש בכל הסמכויות או במקצת הסמכויות המסורות לועדה המרכזית בסעיפים 11, 22 ו-23, ממש כאילו הווכר בתכנית שמו של אותו מוסד או ועד תחת הועדה המרכזית:

בתנאי שהועדה המרכזית תוכל בכל עת לבטל אותה העברת תפקידים
וסמכויות, אלא שהביטול לא יפגע בכל מעשה שנעשה כבר על פיה.

33. כל שהורשה ע"י הועדה המרכזית או ע"י ועדה מקומית יכול, לאחר
שימסור מודעה שתקבע בתקנות שהתקינה הועדה המרכזית, להכנס לתחומי
קרקע ולמדוד אותה או לבדוק אותה ולעשות את כל הפעולות האחרות שתהיינה
דרושות להבטחת שמירתם של חוקי העזר וקיומם של תנאי הרשיונות שניתנו
באזור לבנין עיר ולצורך הכנת תכנית לבנין עיר, עריכתה וביצועה.

הסמכות להכנס לתחומי
קרקע לצורך מדידה
וכו'

34. (1) משניתן צו היוצר אזור לבנין עיר תחולגה על אותו אזור
ההוראות דלקמן: —

הגבלות על בניה וכו'
לאחר יצירת אזור
לבנין עיר

(א) אסור לשום אדם להתוות רחוב, לסלול אותה, או לנסות למתוח אותה
או לסלול אותה בלא לקבל תחלה רשיון לכך מאת הועדה המקומית;

(ב) אסור להקים שום בנין, ולא להרסו או לבנותו מחדש, ואסור לעשות
תקון במבנהו או להוסיף עליו, זולת תקונים פנימיים, בלא לקבל
תחלה רשיון. לכך מאת הועדה המקומית.

(2) יכולה ועדה מקומית להעביר לכל שלושה מחבריה את הסמכות
ליתן רשיונות עפ"י סעיף זה, והרשות בידה להטיל תנאים והגבלות על השמוש
בסמכות זו, ככל אשר יישר בעיניה:

מס' 16 ל'ש' 1922

בתנאי שאין נותנין רשיון אלא עפ"י התקנות וחוקי העזר שיתקינו עפ"י
סעיף 9.

35. משקבלה תכנית תוקף —

סמכויותיה של הועדה
המקומית לאחר שקבלה
התכנית תוקף

(א) לא תתן הועדה המקומית רשיון עפ"י סעיף 34 אלא אם כן העבודה
שעומדים לבצעה נתקיימו בה דרישות התכנית;

(ב) הרשות בידי הועדה המקומית לעשות את הדברים הבאים, ומחובתה
לעשותם אם נדרשה בכך ע"י הועדה המרכזית —

(i) לעקור, להרוס או לשנות כל בנין או מפעל אחר הכלול בתכנית
או כל בנין שבהקמתו ובביצועו לא נתקיימו הוראות התכנית;

(ii) לבצע כל עבודה שמחובתו של כל אדם לבצעה עפ"י התכנית כל אימת שנראה שהעיכוב בבצועה של העבודה יפגע לרעה בביצוע המשוכלל של התכנית ;

(ג) כל הוצאה שהוציאה הועדה המקומית עפ"י סעיף זה מותר לגבותה מן הסרבנים בצורה שנקבעה בתכנית ולפי התנאים שנקבעו בה או כפי המצווה בתקנות שתתקין הועדה המרכזית עפ"י סעיף 39.

36. (1) כל המוצא את עצמו מקופח מחמת שהועדה המקומית סירבה ליתן לו רשיון על שום שתיכונם ובנייתם של רחובות ובנינים הם פגומים, או על שום שלא הגיש את התכניות או השרטוטים המתאימים או על שום שהעבודה אינה עפ"י חוקי העזר או מסבה אחרת, רשאי לדרוש שהשאלה תועבר לועדה המרכזית והחלטתה של זו תהא החלטת גמר.

מי שמוצא את עצמו מקופח רשאי לערער בפני הועדה המרכזית

(2) שני חברים כל שהם מחברי הועדה המקומית רשאים לדרוש שהועדה המקומית תעביר לועדה המרכזית כל בקשה מסוימת למתן רשיון, והועדה תעביר איפוא את הבקשה: החלטתה של הועדה המרכזית בענין מלויה או דחיתה של הבקשה שהועברה אליה כאמור תהא החלטת גמר.

37. כל מקום שעפ"י הוראות פקודה זו, כלן או מקצתן, העבירו לבוררות בוררות כל שאלה או ענין, יהא בית הדין לבוררות מורכב מבורר יחיד שיתמנה ע"י הועדה המקומית באשורה של הועדה המרכזית.

38. (1) כל המבצע עבודה באזור לבנין עיר בקשר עם רחוב או בנין עיניש בלא לקבל רשיון, או שלא בהתאם לתקנות שהתקינו עפ"י פקודה זו, יאשם בעברה ויהא צפוי לקנס בסכום מאתיים פונט ואם יצא חייב בדינו יהא נדרש להרוס את העבודה או לשלם את דמי הריסתה.

(2) עברה עפ"י סעיף זה תהא בגדר שיפוטו של בית משפט שלום מס' 16 לט' 1922 או של בית משפט עירוני :

בתנאי שבית משפט כזה לא יטיל קנס למעלה מן הסכום שבו הוגבל שפוטו עפ"י החוק.

תקנות 39. יכולה הועדה המרכזית להתקין תקנות * בענינים דלקמן, כלם או מקצתם —

(א) בענין טופסיהן ותכנן של הודעות התנגדות לתכנית ובענין המועד שבו אפשר להגיש התנגדויות;

(ב) בענין טופסי התביעות להיזקות בנכסים שנפגעו ע"י התכנית ותביעות לגביית שוי ההשבחה הנובעת מתוך התכנית וסילוקן של תביעות אלה, והפרוצידורה שינהגו על פיה בענין זה;

(ג) בענין ביצועה של התכנית ע"י הועדה המקומית והשמוש בסמכויות הכניסה והריסת עבודות וביצוען של עבודות;

(ד) בענינים אחרים הכרוכים בביצועה של התכנית, בקיומה ושמירתה.

40. תקנות שהתקינו עפ"י פקודה זו לא תקבלנה תוקף כל עוד לא נתאשרו ע"י הנציב העליון ולא נתפרסמו בעתון הרשמי. אשור התקנות ופרסומן