

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ת"ד הנגלה  
 תכנית מס' 5422/א  
 תאריך: 4/85  
 תאריך: 3/גמ/97  
 תאריך: 20.1.97  
 חלוקה מס' 13  
 על מנת להקנות לגבולות הנ"ל  
 חלוקה מס' 13

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ת"ד הנגלה  
 תכנית מס' 5422/א  
 תאריך: 4/85  
 תאריך: 30.6.85  
 חלוקה מס' 13  
 על מנת להקנות לגבולות הנ"ל  
 חלוקה מס' 13

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל המרכזי  
 תכנית מס' 5422/א - עראבה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 5422/א - עראבה.

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. זהוי גושים וחלקות:

חלקות בחלקים.	חלקות בשלמות	גוש
104, 103, 35, 30, 29, 16, 15, 7	1-5, 17-28	19353
4, 5		19375
33, 26-28, 20-23, 17, 13-15		19376
72, 67-70, 65, 56, 46-50, 38-42, 28	29-31, 43-45, 66, 74	19377
88, 47, 42, 41		19379
81, 78-81, 57, 56, 50, 49, 3-1, 175, 176	82-107, 111-120	19381
139, 137, 136, 134, 121-124, 110, 108	40-48	

4. מטרת התכנית: הקטנת קו בניין מציר דרך מס' 805 מ-80 מ' ל-40 מטר, שהוא בתחום שאושר על ידי המועצה הארצית לגבי תכניות ג'7917א ותכנית ג'8801א.

5. יחס לתכניות אחרות: 1. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מס' ג'4014א, תכנית ג'6761א ותכנית ג'8801א ותכנית ג'7917א (המופקדת) - עראבה.  
 2. כל הוראות תכנית מס' ג'4014א עראבה, חלות על תכנית זו.

6. בעל הקרקע : בעלים פרטיים ושוניים.

7. יודם התכנית: מועצה מקומית עראבה.

8. עורך התכנית: אחסאן פ. קנג' - אדריכל, בנג' אלקנג' - נצרת.

9. שטח התכנית : 185.5 דונם.

10. חלוקת איזורים וסימונים בתשריט:

פירוש הציון.

ציון בתשריט

אזור מגורים א'.	1. שטח בצבע כחום
אזור לבנין ציבור.	2. שטח בצבע חום מותחם קו חום כהה
אזור מלאכנה ותעשייה זעירה.	3. שטח בצבע סגול
דרך קיימת או מאושרת.	4. שטח בצבע חום
גבול תכנית.	5. קו כחול עבה
אזור חקלאי.	6. פסים אלכסוניים בירוק
שטח ציבורי פתוח.	7. צבע ירוק
קו חשמל מתח גבוה.	8. קו אדום
קו חשמל מתח עליון.	9. קו מקוטע באדום

11. טבלת שטחים:

שם האיזור	שטח האיזור בדונם	באחוזים
ודרכים	57.80	31.16%
ואזור חקלאי	46.50	25.00%
ואזור תעשייה	42.00	22.64%
ואזור מגורים א'	38.50	20.80%
ושטח לבניני ציבור	0.70	0.40%
סה"כ	185.50	100.00%

12. רשימת התכליות:

כל התכליות וההוראות הכלולות בתכנית מתאר עראבה מס' 4014\4 תחולנה על תכנית זו.

13. חלוקת משנה:

- א. תותר חלוקת משנה של חלוקת רשומות, שבודלן אינו עולה על 5 דונם, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת, בתנאים הבאים:
1. תשריט החלוקה ייערך על-פי הוראות סעיף 13 לחוק.
  2. שטחו של מגרש לא יקטן מהגודל המינימלי שנקבע בתכנית זו.
  3. תובטח גישה לכלי-רכב אל כל מגרש מהדרך הציבורית הקרובה.
- ב. במקרה שהועדה המקומית לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש על-ידי בעלי הקרקע, רשאים הם לערוך לפני הועדה המחוזית, כאמור בסעיף 14 לחוק.
- ג. חלוקת משנה של חלקות רשומות, שבודלן עולה על 5 דונם, תחייב הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:500. הועדה המקומית רשאית לקבוע, שהיא עצמה תכין את התכנית.
- ד. במסגרת תכנית מפורטת כאמור תחול חובת יעוד שטחים לצרכי ציבור, מלבד דרכים.

14. מתן ליגלציה למבנים שהוקמו ללא היתר:

- א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, תיבנים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום אישור של תכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.
- ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:
1. מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
  2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבה, ובתנאי שהחריגה אינה לתחום דרך.

15. הנחיות סביבתיות לאזור מלאכה ותעשייה זעירה:

באזור זה תותר הקמתם של מפעלי תעשייה ומלאכה בלתי מזיקה, בכפוף להגדרתם, הנחייתם ופיקוחם של משרד המסחר והתעשייה, והמשרד לאיכות הסביבה.

לא תאושר בניית מפעל באזור זה ו/או הפעלתו אלא אם הוכח לוועדה המקומית כי הוא עומד בדרישות הרשויות הממנות על מניעת מפגעים סביבתיים, לגבי סילוק וטיהור שפכים, מניעת זיהום מי התהום, פליטות לאויר יסילוק פסולת מציקה.

הקמתם וקיומם של שימושים כנ"ל יהיו כפופים למגבלות תשתית הדרכים, החניה, המים, הביוב והחשמל, באזור כפי שיקבע ע"י המועצה המקומית, ובאשרור הוועדה המקומית.

הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה:

- א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולוועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ד - 1982.
- ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל, הסכמתם למתן ההתר ותנאיהם למתן ההתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

התר הבניה יכלול את הפרטים הבאים:

- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
- ב. חדות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
  1. ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
  2. שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
  3. פסולת מוצקה: כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
  4. פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה): איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993).
  5. חומרים מסוכנים: תנאי אחסונם, השימוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.
  6. רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל A, כשמקורת הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

7. איכות אויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנירגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.
16. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.
17. הפקעות ורישום : השטחים הנועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על-פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על-שם המועצה המקומית עראבה.
18. חניה : החניה תהיה בגבול המגרש על-פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
19. ביוב : על בעלי המגרשים להתחבר לרשת הביוב המרכזית. לא יאושר היתר בניה ללא הצגת פתרון הביוב הנ"ל.
20. מים : מרשת המים העירונית. באזור התעשייה תוצג תוכנית לכל מפעל בהתאם לפעולותיו ופתרון ביוב בהתאם, ובאשר משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
21. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                     |            |
|---------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך       | 2 מטרים.   |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים.   |
| בקו מתח עליון       | 9.5 מטרים. |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
22. טבלת שימושים לאזורים: 7
- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	מעל מפלס ומתחת מפלס שימושים ושטחי ולכסוי סה"כ	הכניסה	הכניסה ועיקריים ושירותים	אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי
אזור מגורים 400 מ"ר או אי	106%	*	100%	6%	42%   106%
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	106%	*	100%	6%	50%   106%
אזור לבניני צבור	56%	*	50%	6%	31%   56%

המשך הטבלה :

שם האזור	גובה בנין מקסימלי	מס' יחיד לדונם נטו	מרווחים
מס' קומות	במטרים	קדמי	צדדי ואחורי
אזור מגורים א'	3 קומות	12 יחיד	3.0 מ' או כפי שקיים בתשריט 3.0 מטר
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2 קומות		4.0 מ' או כפי שקיים בתשריט 3.0 מטר
אזור לבניני ציבור	2 קומות		4.0 מ' או כפי שקיים בתשריט 3.0 מטר
			לפי תכנית בנוי

\* הועדה המקומית היא הקובעת מפלס הכניסה לפי המצב הטופוגראפי של הקרקע ולפי ראות עיניה.

תאריך: 4/8/97

חתימות:

עורך התכנית.

יוזם התכנית

אחסאן פ. כנג' אדריכל מס' רשום 05515

مصطفى لهواني المدير العام لمجلس إدارة المجلس مصطفى م. م. عرابي  
מוסטפא להואני מוסטפא מ. מ. עראבי  
Mustafa Lahawani City Manager  
Arraba Local Council

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 5422/4

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

ביום 20.1.97 לאשר את התכנית.

סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5422/4  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4434  
מיום 8.8.97

הודעה על אישור תוכנית מס' 5422/4  
פורסמה בעיתון כמ"ן 1 ביום 15.8.97  
בעיתון הארץ ביום 14/8/97  
ובעיתון מקומי אש"א תמאק ביום 15/8/97