

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/ 10486

המהווה שינוי לתוכנית מתאר אזורית מג'דל שמס מס' ג/ 6192 ושינוי לתוכנית ג/ 8468 מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה.

מחוז : הצפון  
נפה : גולן  
מקום : מג'דל שמס (נ.צ.מ 222:000 , 296:000)

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
10486/ג  
אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 13.9.01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפאלי : מעוצה מקומית מג'דל שמס  
קנה מידה : 1: 500  
שטח התוכנית : 15.81 דונם (מדידה מחושבת)

בעל הקרקע : בית קירור אלשרק- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ  
מג'דל- שמס רמת הגולן טל' 06-6981262  
ואחרים

יוזם ומגיש התוכנית : בית קירור אלשרק- אגודה שיתופית חקלאית בע"מ  
מג'דל- שמס רמת הגולן טל' 06-6981262

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה  
טלפון 06-6941095 פלא פון 546116 - 050

10486/ג  
5018  
הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
13.9.01 מיום

תאריך עדכון : נובמבר 1999  
אפריל 2001

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' ג' 10486  
המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר אזורית מג'דל שמש מס' ג' 6192 ,  
שינוי יעד מאזור חקלאי לאזור תעשייה ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

### 1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה מג'דל שמש (נ.צ.מ 222:000 , 296:000)

### 1.3 שטח התכנית

15.81 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4 בעלי עניין

#### בעל הקרקע

בית קירור אלשרק – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ טל': 04-6981262 מג'דל שמש  
בית קירור אלשרק – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ טל': 04-6981262 מג'דל שמש  
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

#### יוזם ומגיש התכנית

#### עורך התכנית

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר אזורית מג'דל שמש מס' ג' 6192 ושינוי חלקי לתוכנית ג' 8468, וכפופה להוראות תוכנית מתאר מחוזית לרמה"ג מס' ג' 5472 (שינוי מס' 3 לתמ"מ 2).  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

### 1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1: 500 .  
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים .

### 1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	נובמבר 1999
עדכון 1	אפריל 2001
עדכון 2	

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
4.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
5.	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
6.	מס' עליון	מס' דרך
7.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
8.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
8.2%	8.2%	1.30	1.30	דרך קיים
91.76%	39.9%	14.51	6.3	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
—	51.77	—	8.18	אזור חקלאי
100%	100%	15.81	15.81	סה"כ

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1. מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה זעירה ומלאכה, והרחבת אזור התעשייה ולפיתוח ענף הפירות

**פרק 3 הוראות התכנית**

**3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**3.1.1. רשימת התכליות:**

**1 - אזור תעשייה זעירה ומלאכה - שטח צבוע סגול:**

ישמש להקמת מבני תעשייה זעירה לא מזהמת, מחסנים, בתי קירור ליבול המטעים, בתי אריזה, מוסכים, נגריות, מסגריות, משרדים. תותר הקמת מפעלי תעשייה או מפעלי שירות חקלאי מסוג "א" או "ב" עפ"י נספח "ג" בשינוי מס' 3 לתמ"מ 2 (תוכנית ג' 5472). עבור היעדים בית קירור ובית אריזה נדרש טיפול מוקדם של השפכים ע"פי הוראות סעיף 3.3.1 לתמ"מ/ 3/2. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהו לסביבה, וכל הקמת מבנה תעשייה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

**2 - דרך קיימת ו/או מאושרת - שטח צבוע חום:**

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות על ותת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח..

**3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מירבי							קווי בנין			גודל מרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' 12 **	2	120%	70%	40%	80%	*	120%	7.0	3.0	3.0	500	אזור תעשייה

ג- בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אף מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד סה"כ יישמר אחוזי הבניה המותרים.

\*\* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות

##### 1. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-  
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים

##### 2. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן נסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולוון וצבוע, או כל חומר איכות אחר.  
לא יורשה שימוש בפת, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

השפכים בתחום התכנית ישולבו במערכת הביוב האזורית ובהעדרה יבוצע פתרון טיפול וסילוק שפכים מקומי בתאום ואישור מנהלת הכינרת והמשרד לאיכות הסביבה.  
תנאי להוצאת היתר בניה, קיומה של תשתית ומערכת לטיפול וסילוק השפכים ע"י תכנית מאושרת ע"י מנהלת הכינרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 4 חשמל:

##### אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וזאת הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'  
מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

## ג. הורות כלליות:

### 1. חלוקה:

חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק הת"ב.

### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 8. נספח איכות הסביבה

### 8.1 שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, לא יותר הקמת מבנה תעשייה העלולים לגרום לזיהום כל שהוא לסביבה. להקמת כל מבנה בתחום התכנית יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ומשרד הבריאות

### 8.2 הוראות כלליות – איכות הסביבה

כל הפלטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת, רעש וקרינה יהיו בהתאם למתקנים והוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת, ועל כל מפעל ידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.

### א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפי הזרמת למערכת המרכזית.

### ב. פסולת גושית (מוצקת)

יובטחו דרכי טיפול בסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחוניים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקת (תעשייתית, ביתית, גושית בנין) יעשה על פי תקנות המיחזור תשנ"ח 1998

המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בניה או באתר מיוחד שנקבע

ע"י הרשות המוסמכת לכך.

מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר איזורי לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית .  
בכל מפעל יותחם שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות :  
לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון , זכוכית ופלסטיק).

ג. רעש

1. בכל מקרה שהפעלות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)- התש"ן 1990 , יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבנה ציבור.

2. מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המגדרים בתקנות מבנים א- ד') לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5dB ( A ) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)- התש"ן 1990 תוספת ראשונה.

3. בקשה להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על- ידי פעילות המתקן.  
הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או הרשות הסביבתית במסמך האקוסטי יפורטו ויאופינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו , וזמן היווצרותו ( יום או לילה).

ד. איכות אוויר

פליטת מזהמים לאוויר תחוייב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף . במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.

מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה .  
במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע , האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/ או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים , דרכים סלולות , וכד' , הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית .

שריפת דלקים- אין להיתר שימוש בפחם ומוזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים

ה. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

### 8.3. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

#### מיון וכניסה של מפעלים

מפעל המבקש להקלט באזור התעשייה יגיש לרשות הסביבתית שאלון " השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני

של המפעל , תוצרים , שפכים , פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'.

על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.

המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה . הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להכנס לתוך אזור התעשייה לא יוצא למפעל היתר בניה.

#### א. היתרי בניה :

1. היתר בניה יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בינוי מפורטת בה יצויינו בין היתר : שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

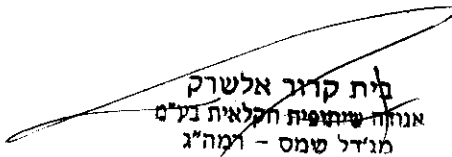
2. כתנאי למתן טופס 4 יבדקו כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.

3. הסדרת היתר רעלים בענף החומרים המסוכנים במשרד לאיכות הסביבה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

  
מרת קדור אלשרק  
אגודה שיתופית הקליטה בע"מ  
מגדל שמש - רמה"ג

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

אדריכל - בריק מחמוד  
מגדל שמש - רמה"ג  
רשיון מס' 35373  
050-546116