

תאריך הכנה: 10.02.2004
 תאריך עדכון: 10.06.04
 תאריך עדכון: 10.11.04
 תאריך עדכון: 10.1.05
 תאריך עדכון: 23.1.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מגדל שמש

שם ישוב: מגדל שמש.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 14855

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 13.4.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
 שמנכ"ל לתכנון

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/14855.

תכנית שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח משולב תעשייה ומסחר.

תכנית המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6192 מאושרת, ומהווה שינוי לתכנית מס' ג/9813 מופקדת.

1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה מגדל שמש.

הודעה על אישור תכנית מס. 14855
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5419
 מיום 24.7.05 תעסה זמ 3546

נ.צ. מרכזי מזרח: 221,750	צפון: 295,450
מספר גוש	חלקי חלקות
--	--

1.3 שטח התוכנית:

6.861 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

השטח נמדד בתאריך 10/011/04 ע"י פרחאת מחמד מהנדס ומודד מוסמך.
 כפר בוקעאתה רמת הגולן טל/פקס: 06-6985375 052-357149

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע: אבו-סאלח אימן

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 622 טל' 051-425992

1.4.2 יחם התוכנית: אבו-סאלח אימן

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 622 טל' 051-425992

1.4.3 מגיש התוכנית: אבו-סאלח אימן

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 622 טל' 051-425992

1.4.4 עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל,

קריית שמונה, רח' עולי הגרדום 2/2, ת.ד. 481,
 טל 6904110-04 פקס: 6903058-04 פלא' 050-475582

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14855
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5384
 מיום 29.3.05

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 14855
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.10.04 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי ופיתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 3.2 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח חקלאי.
תוכנית מתאר מקומית: התוכנית גובלת ומהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6192 מאושרת, ומהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9813 מופקדת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים-מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/02/04	הכנה
10.06.04	עדכון 1
10.11.04	עדכון 2
10.1.05	עדכון 3
	עדכון 4
	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מאושרת
3	שטח צבוע ירוק באלכסון	אזור חקלאי
4	שטח צבוע סגול אפור לסירוגין	אזור משולב תעשייה ומסחר
5	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6	קו ירוק עבה	גבול מגרש
7	ספרה בתוך עיגול	מס' מגרש
8	קו אדום מקוטע קו נקודה	קו בנין מוצע
9	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין קדמי
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

	מצב קיים	מצב מוצע			
מס'	יעוד האיזור	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
1	שטח משולב תעשייה ומסחר	0.00	0.00%	2.251	32.8%
2	שטח חקלאי	2.251	32.8%	0.00	0.00%
3	דרך קיימת ומאושרת	4.610	67.2%	4.610	67.2%
	סה"כ	6.861	100%	6.861	100%

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרת התוכנית:

התכנית משנה יעוד השטח מחקלאי לשטח משולב תעשייה ומסחר מטרת התכנית : מתן לגיטימציה למבנה חוקי בעל היתר משנת 1974 , לפני כניסת חוק הגולן לתוקף.

התכנית באה להסדיר את הנושא של הבניין הקיים לפי דרישות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח משולב מסחר ותעשייה זעירה

לא מזיקה ומלאכה, הרחבה לאזור התעשייה הקיים.

ב. קביעת הוראות בנייה (שימושים, זכויות בנייה).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע מ"ר
תעשייה משולב מסחר	$2251 * 65\% = 1463$	$2251 * 15\% = 337.6$

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות:

א:- אזור משולב מסחר ותעשייה (סגול ואפור לסירוגין):

האזור נועד לצורכי הקמת מבני תעשייה זעירה לא מזיקה, מחסנים, דרכים, וחניות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים, מוסכים, נגריות, מסגריות, בית אריזה. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה.

ב- דרכים:

שטח לדרכים קיימות ומאושרות ומוצעות: שטח צבוע חום בהיר, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בנין	מס' יחיד למגרש	
		קדמי	צדדי	אחורי	מפלס מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע			סה"כ
איזור משולב תעשייה ומסחר	500 מ"ר	על פי המסומן בתשריט	3 מ' ****	3 מ'	80% *	**	65%	15%	60%	80%	2 קומות	לא יותר מ 14 מ' ***

* מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש הקיים או המתוכנן .
 **בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
 *** גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה , הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה .
 **** קו בנין צדדי יהיה על פי המסומן בתשריט עבור בנינים קיימים בלבד כל בניה חדשה תחויב בקו בנין צדדי 3 מ'.

3.3 הוראות נוספות:

א.תשתיות:

- מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

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

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

ב. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10 רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

11 איכות הסביבה:

11.1 עד לחיבור אזור התעשייה למערכת ביוב מרכזית מאושרת לא יהיה שימוש אחר בשטח התכנית מאשר בית אריזה אלא באישור משרד הבריאות. בכל מקרה יש להתחבר למערכת ביוב ולא לאשר בור סופג.

11.2 כל המבקש להשתמש במבנה למטרת שימוש תעשייתי כלשהוא, ימלא שאלון תעשייה טרם איכלוס המקום ויגיש לוועדה המקומית ו/או לרשות הסביבתית המוסמכת (משרד לאיכות הסביבה), ואלה יחליטו על סמך השאלון אם לדרוש

בדיקות / מסמכים נוספים ואם ניתן להיענות לבקשת השימוש במבנה ובאילו תנאים.

11.3 כל העסקים שיאכלסו את המבנה יעמדו בדרישות תקנון איזור התעשייה והרשויות המוסמכות, על פי דרישת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

11.4 יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז. ניקוז הגגות והחצרות יופנה לחילחול אל תת הקרקע ולא למערכת הביוב האזורית.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: אבו-סאלח אימן .

זום/מגיש התוכנית: אבו-סאלח אימן .

מועצה מקומית:

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל .