

21.12.05 א.ק.ל.ר פט, כ.ל.ל

2-6257

תאריך הכנה: 1.6.2000  
תאריך עדכון: 5.09.01  
תאריך עדכון: 15.10.02  
תאריך עדכון: 25.12.02  
תאריך עדכון: 22.3.03  
תאריך עדכון: 15.05.04  
תאריך עדכון: 5.1.05

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מגדל שמש.  
שם ישוב: מגדל שמש.

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית תכנית מתאר מקומית מס' ג/12378  
"שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה מגדל-שמש".

#### 1.2 מקום התוכנית: מגדל-שמש, (אלקאטע).

נ.צ. מרכזי מזרח: 271150		צפון: 793930
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
---	-	

#### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו 5.228 ד.מ מחושב גרפית במחשב.  
השטח נמדד בתאריך 15/10/02 ע"י אבו-גבל מונדר מהנדס ומודד מוסמך ר.מ.  
1012, כפר מגדל-שמש טל: 053-717937 06-6985697

1.4 בעלי עניין: מנסור אבו-גבל כפר מגדל שמש מיקוד 12438.

1.5 בעל הקרקע: מנסור אבו-גבל כפר מגדל שמש מיקוד 12438.

1.6 יזם התוכנית: מנסור אבו-גבל כפר מגדל שמש מיקוד 12438.

1.7 מגיש התוכנית: מנסור אבו-גבל כפר מגדל שמש מיקוד 12438.

1.8 עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,  
ת.ד 481, טל: 6903058.

1

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 12378  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 13.4.05 לאשר את התכנית  
התצלולי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12378  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490  
מיום 5.2.06

1.9 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח כפרי פתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין הגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 3.2 -

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח חקלאי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.10 מסמכי התוכנית:

ע. נסנה ג'ני. אח"ג לק"א 2501:

א. תקנון בן 6 עמודים-מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.11 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10/1/2001	הכנה
15/10/02	עדכון 1
22/3/03	עדכון 2
15/05/04	עדכון 3
1/01/05	עדכון 4

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

1.13 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכנית מס 5867/ג
3	שטח מטויט ירוק באלכסון	שטח חקלאי
4	שטח סגול	שטח תעשייה
7	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
8	חום בהיר עם פסיק ירוקים באלכסון	שטח דרך חקלאית
9	מספר תוך משושה	מספר מגרש
10	מספר ירוק תוך עיגול	מספר חלקה
11	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.14 טבלת שטחים:

	מצב מוצע		מצב קיים		
מס'	שטח(דונם,מ"ר)	אחוזים	שטח(דונם,מ"ר)	אחוזים	יעוד האיזור
1	2.032	0.00%	0.00	38.8%	שטח תעשייה
2	0.516	73.8%	3.857	9.86%	שטח חקלאי
3	1.371	26.2%	1.371	26.2%	דרך קיימת ומאושרת
4	1.309	0.00%	0.00	25.05%	דרך חקלאית
סכ"ה	5.228	100%	5.228	100%	

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח תעשייה.
- ב. קביעת הוראות בניה עבור בניית בית אריזה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
תעשייה	$2.032 * 16\% = 0.325$ מ"ר

## 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:

1. שטח תעשייה:

האזור נועד לצורכי הקמת מבנה בית אריזה, מחסנים, עבור איחסון, ומיון, של תוצרת חקלאית, סככות צל, דרכים, וחניות, לא תותר הקמת מבנים העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה,

תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. שטח חקלאי (שטח מטויט בירוק):  
 בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי בלבד. בניית מבנים חקלאיים תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוז הצפון.
3. שטח לדרך חקלאית:  
 תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, הדרך תשמש רק את בית האריזה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

3.2.1 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 (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					צפיפות/מסי מבנים למגרש מקסימלי			
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס כניסה **	מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטח שרות	תכסית		סחיב		
שטח תעשייה	2.032 מ"ר	3	3	3	20%	*	16%	4%	20%	20%	2	4	2
שטח חקלאי													

ע"פי הוראות תכנית מתאר מקומית ג/6540 למבנים חקלאיים מחוז צפון

\*תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.2.2 תנאי לקבלת היתר בניה באזור כלשהוא בשטח התכנית – הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול: דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פיתוח המגרש וגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור, שטחי גינון נוי וחניה, עיצוב וחזות המבנים.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

- מיים: אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם 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 האזורית, ובהעדרה יבוצע פתרון טיפול וסילוק שפכים מקומי בתאום ואישור מנהלת הכינרת והמשרד לאיכות הסביבה. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 ואו 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 שובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### **ג. הוראות כלליות**

#### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - 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 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.

#### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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

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. עתיקות:


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

10. כיבוי אש:

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

#### פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: אבו-גבל מנסור.



יזם ומגיש התוכנית: אבו-גבל מנסור.



עוידאת מען  
אדריכל  
מ. גישן י 101002

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.