

תאריך הכנה: 1.10.99  
 תאריך עדכון: 20.4.2002  
 תאריך עדכון: 20.7.2002  
 תאריך עדכון: 28.8.2002  
 תאריך עדכון: 26.1.03  
 תאריך עדכון: 17/03/06

**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 מתאר מקומית מס 11687/ג, "בית קירור אלמרג", תוכנית שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה ולשטח דרך, ומשטח למתקנים חקלאיים לשטח דרך.  
 תכנית הגובלת לתכנית מס' 6192/ג מאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:**

אזור תעשייה מגדל שמש.

נ.צ. מרכזי מזרח: 222,400	צפון: 296,300
מספר גוש	חלקי חלקות
--	--

**1.3 שטח התוכנית:**

25.929 ד.מ מחושב גרפית במחשב.  
 השטח נמדד בתאריך 20/10/02 ע"י רבאח גימיל מהנדס ומודד מוסמך ר.מ.998,  
 כפר מגדל שמש טל/פקס: 818595-053 6983960-06

**1.4 בעלי עניין:**

**1.4.1 בעל הקרקע:** בית קירור אלמרג – אגודה חקלאית שיתופית,  
 מס' אגודה 570040360

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 003 טל' 211578-050

**1.4.2 יוזם התוכנית:** בית קירור אלמרג – אגודה חקלאית שיתופית,

מס' אגודה 570040360

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 003 טל' 211578-050

**1.4.3 מגיש התוכנית:** בית קירור אלמרג – אגודה חקלאית שיתופית,

מס' אגודה 570040360

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 003 טל' 211578-050

**1.4.4 עורך התוכנית:** עוידאת מען אדריכל,

קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3, ת.ד. 481

טל/פקס: 475582-050 04-6904110

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 -

**משטח הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 11687/ג**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 29.1.04 לאשר את התכנית  
 הרצל גזי  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11687/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5542  
 מיום 19.6.06

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.  
 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 7 עמודים-מסמך מחייב.
  - ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
  - ג. נספח בינוי הערוך בקני"מ 1: 500 – מנחה בלבד ולא מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
1/10/99	הכנה
15/1/02	עדכון 1
20/04/02	עדכון 2
20/07/02	עדכון 3
28/8/02	עדכון 4
26/1/03	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	אזור תעשייה ומלאכה
5	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6	שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
7	שטח צבוע חום תחום בירוק	שטח מתקנים חקלאיים
8	קו ירוק עבה	גבול מגרש
9	ספרה בתוך עיגול	מס' מגרש
10	קו אדום מקוטע במרכז ושני קוים צהובים בצדדים	קו ניקוז מוצע
11	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'	שטח בדונם	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח באחוזים	שטח באחוזים
1	0.776	13.973	2.99%	53.88%	שטח תעשייה
2	20.529	0.00	79.16%	0.00%	שטח חקלאי
3	1.574	0.00	6.07%	0.00%	שטח למתקנים חקלאיים
3	3.050	3.050	11.77%	11.77%	דרך קיימת ומאושרת
4	0.00	8.906	0.00%	34.35%	דרך מוצעת
	25.929	25.929	100%	100%	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התוכנית:

התכנית באה ליעד שטח לתעשייה זעירה לא מזיקה ומלאכה על מנת לאפשר הקמת בית קירור, איחסון, מיון, ואריזה, של תוצרת חקלאית, עבור אגודה שיתופית אלמרג' - מגדל שמס רמת הגולן.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח תעשייה זעירה לא מזיקה ומלאכה, הרחבה לאזור התעשייה הקיים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח מתקנים חקלאיים לשטח דרך.
- ג. קביעת הוראות עבור מתן היתרי בניה בשטח התכנית.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
תעשייה	$9082 = 65\% * 13973$	--

## 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 תעשייה זעירה ומלאכה (סגול):

האזור נועד לצורכי הקמת מבני תעשייה זעירה לא מזיקה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה עבור איחסון, ומיון, של תוצרת חקלאית, דרכים, וחניות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים, מוסכים, נגרות, מסגרות, אולמות. תותר הקמת מפעלי שירות חקלאי מסוג א' או ב' ע"פ נספח "ג" בשינוי מס' 3 לתמ"מ 2 (תכנית מס' ג/5472). עבור השימושים בתי קירור ובתי אריזה נדרש טיפול מוקדם של השפכים ע"פ הוראות סעיף 3.3.1 לתמ"מ 3/2. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 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 מיינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' יחיד למגרש		
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע		סה"כ	
תעשייה זעירה ומלאכה	500 מ"ר	5 מ'	3 מ'	3 מ'	80% *	**	65%	15%	60%	80%	2 קומות	לא יותר מ' 14 ***

\* 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 .

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

- מיס:** אספקת מיס תהיה מרשת המים 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.
  - בכל מצב לא תהיה גלישה מהמיכלים לאיסוף השפכים.
  - מינהלת הכינרת תקפיד לפקח על קצב מילוי המיכלים ושאיבתם ותשמור לעצמה הזכות לדרוש תוספת נפח האיגום.
  - בתנאי מתן היתר הבניה ירשם: עם סיום הבנייה וטרם מתן טופס 4, יוזמן פקח מינהלת הכינרת לאשר התאמה בין תכנון לביצוע.
  - טסט אטימות לשוחות וקוים חדשים יעשה ע"י קבלן מבצע בנוכחות פקח מינהלת הכינרת ועל פי הנחיותיו.
  - היזם יתחייב לחבר את בית הקירור למערכת ההולכה האזורית מייד לכשתוקם ותחל בפעילותה – התחייבות כתובה תשלח למנהלת הכינרת.
- 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.

#### 4. 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 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 ספיציפי 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### **ב. הוראות כלליות**

#### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 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. רישום:

תוך חודשיים 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 והבנייה.

### 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 והבנייה.

### 7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (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.

## פרק 4 - מימוש התוכנית:

### 4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשני שלבים על פי המסומן בתכנית הבינוי :

שלב א': (מבנים המסומנים בצבע ורוד בתכנית הבינוי) יתחיל מייד עם אישור התכנית והוא יכלול מבנה בית הקירור, בית האריזה, מבנה המשרדים, וקו הניקוז החדש.

שלב ב': (מבנים המסומנים בצבע כתום בתכנית הבינוי) והוא יכלול מבנה החנויות והמחסנים.

4.2 תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: בית קירור אלמרג' – אגודה חקלאית שיתופית.

~~בית קירור אלמרג'  
אגודת בעיי-מ-שמוס  
מס' איזדה/ 570040340~~

יוזם/מגיש התוכנית: בית קירור אלמרג' – אגודה חקלאית שיתופית.

~~בית קירור אלמרג'  
אגודת בעיי-מ-שמוס  
מס' איזדה/ 570040340~~

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

~~עוידאת מען  
אדריכל  
מ.רישוי 101002~~