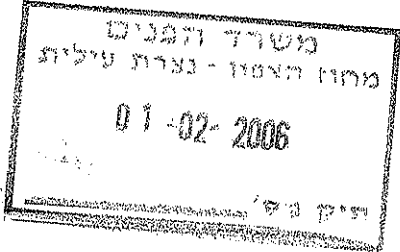


תאריך הכנה: 1/7/029  
 תאריך עדכון: 16/10/02  
 תאריך עדכון: 3/7/03  
 תאריך עדכון: 07/08/03  
 תאריך עדכון: 07/09/04

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה עירונית מגדל שמש.  
 שם ישוב: מגדל שמש.



**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מתאר מקומית מס ג/13583  
**"תחנת שאיבה לביוב איזורי מגידל שמש"**  
 תכנית שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים, משטח תעשייה לשטח דרך, ומשטח חקלאי לשטח דרך.  
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6192 מאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:**

אזור אלמע'אריק מגדל שמש.

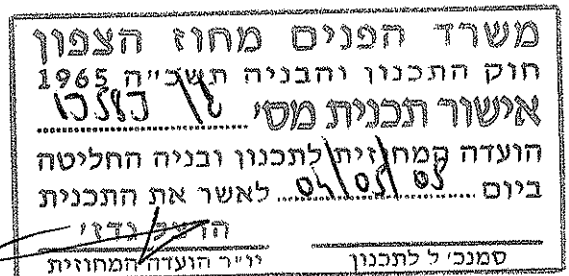
נ.צ. מרכזי מזרח: 272500		צפון: 795750
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
--	--	--

**1.3 שטח התוכנית:**

10.185 ד.מ מחושב גרפית במחשב.  
 השטח נמדד בתאריך **15/08/03** ע"י אבו-גבל פארס מהנדס ומוודד מוסמך ר.מ 1029 כפר מגדל שמש טל: 6985535-04.

**1.4 בעלי עניין:**

- 1.4.1 **בעל הקרקע:** מועצה עירונית מגדל שמש  
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111.
- 1.4.2 **יוזם התוכנית:** מועצה עירונית מגדל שמש  
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111.
- 1.4.3 **מגיש התוכנית:** מועצה עירונית מגדל שמש  
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111.
- 1.4.4 **עורך התוכנית:** עוידאת מען אדריכל,  
 קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3, ת.ד. 481,  
 טל/פקס: 6903058 פלאי 475582-05.



**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 בתכנית מופקדת מס' ג/11687 ומשנה תכנית מאושרת ג/6192.

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 1:1250 – מסמך מחייב.

ג. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ד. נספח בינוי קני"מ 1:250 מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
1/7/02	עדכון 1
16.10.02	עדכון 2
3.7.03	עדכון 3
7.9.04	

**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 סגול	איזור תעשייה
4	שטח צבוע ירוק באלכסון	איזור חקלאי
5	שטח צבוע אפור עם טיוט בסגול	איזור מתקנים הנדסיים
6	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
7	שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
8	קו ירוק דק	גבול מגרש
9	ספרה בתוך עיגול	מס' מגרש
10	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
1	שטח למתקנים הנדסיים	0.00	0.00%	0.564
2	שטח חקלאי	7.122	69.9%	0.00
3	שטח תעשייה	0.954	9.4%	0.00
4	דרך קיימת ומאושרת	2.109	20.7%	2.109
5	דרך מוצעת	0.00	0.00%	7.512
	סכ"ה	10.185	100%	10.185

### פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

#### 2.1 מטרת התוכנית:

התכנית מייעדת שטח למתקנים הנדסיים עבור תחנת שאיבה ומגוב במסגרת פרויקט הביוב האזורי צפון רמת הגולן.

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח מתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח דרך.
- שינוי יעוד קרקע משטח תעשייה לשטח דרך.
- קביעת הוראות עבור מתן היתרי בניה בשטח התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מתקן הנדסי	$564 * 50\% = 282$

### 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:-איזור למתקנים הנדסיים:

ישמש להקמת מתקנים הנדסיים לאיסוף ושאבת מי ביוב, דרכים פנימיות לשירות המתקן, מבנה מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן. מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, וחדרי טרנספורמציה.

**ב- דרכים :**

שטח לדרך קיימת ומאושרת: שטח צבוע חום בהיר ואדום, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, וגינון.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים.

**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 מעל הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכסוי קרקע סה"כ			סה"כ
מתקן הנדסי	564 מ"ר	5	3 מ'	3 מ'	65% *	**	50%	15%	65%	65%	2 קומות	8.5 מ' ***

\* מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש הקיים או המתוכנן.  
 \*\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממפלס 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:**

- מיים:** אספקת מיים 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.
- 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'.
  - 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 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:

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.

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

##### 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 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.

**פרק 4 – תקפות התוכנית:**

התוכנית תבוצע על כל שלביה לא יאוחר מ 5 שנים מיום אישורה הסופי.

**פרק 5 – חתימות**

**בעל הקרקע:** מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111 .

**יזם התוכנית:** מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111 .

**מגיש התוכנית:** מועצה עירונית מגדל שמש

מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 001 טל' 6982111 .

**עורך התוכנית:** עוידאת מען אדריכל . עוידאת מען  
אדריכל  
מ. רישני 101002