

תאריך הכנה: 1.5.02
 תאריך עדכון: 25.6.03
 תאריך עדכון: 15.05.04
 תאריך עדכון: 15.7.04
 תאריך עדכון: 15.2.05
 תאריך עדכון: 15.12.05
 תאריך עדכון: 05.07.06
 תאריך עדכון: 22.10.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13122
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.11.07 לאשר את התקציב
 חתום גדי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון.
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מגדל שמש.
 שם ישוב: מגדל שמש.
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

הודעה על אישור תכנית מס' 13122
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
 מיום 26-2-07

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס ג/3722

תכנית שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה.
 תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/6192 מאושרת איזור תעשייה מגדל שמש, ושינוי לתכנית מס' ג/8468 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה מגדל שמש.

| | |
|--------------------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי מזרח: 221,975 | צפון: 296,125 |
| מספר גוש | חלקי חלקות |
| -- | -- |

1.3 שטח התוכנית:

7.372 ד.מ. מחושב גרפית במחשב.
 השטח נמדד בתאריך 25/06/06 ע"י רבאח ג'מיל מהנדס ומודד מוסמך ר.מ. 998, כפר מגדל שמש טל/פקס: 06-6983960 053-818595.

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעלי הקרקע: סמיח אבו-גבל, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1254 טל' 0505508111.
 אמין פחיר-אלדין, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1254 טל' 0505508111.

1.4.2 יוזמי התוכנית: סמיח אבו-גבל, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1254 טל' 0505508111.
 אמין פחיר-אלדין, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 003 טל' 0505508111.

1.4.3 מגישי התוכנית: סמיח אבו-גבל, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1254 טל' 0505508111.
 אמין פחיר-אלדין, כפר מגדל-שמש רמת הגולן.
 מגדל שמש רמת הגולן ת.ד. 1254 טל' 0505508111.

1.4.4 עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, ת.ד. 481,

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6192 מאושרת. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/8468 המאושרת. 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 1:250 – מסמך מחייב.
 - ג. נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:250 – מנחה בלבד ולא מחייב.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|----------|---------|
| 1/05/02 | הכנה |
| 25/6/03 | עדכון 1 |
| 15/05/04 | עדכון 2 |
| 15/07/04 | עדכון 3 |
| 15/02/05 | עדכון 4 |
| 15/12/05 | עדכון 5 |
| 05/07/06 | עדכון 6 |
| 22/10/06 | עדכון 7 |

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 עם מסגרת בירוק | איזור מתקנים חקלאיים |
| 6 | שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת ומאושרת |
| 7 | שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| 8 | קו אדום עבה קו נקודה קו | קו בנין מוצע |
| 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 | שטח באחוזים | שטח בדונם | שטח באחוזים | שטח בדונם | יעוד האיזור |
| 1 | 0.00% | 1.744 | 0.00% | 0.00 | שטח תעשייה |
| 2 | 36.42% | 0.00 | 0.00% | 2.685 | שטח חקלאי |
| 3 | 0.00% | 1.121 | 0.00% | 0.00 | שטח דרך מוצעת |
| 4 | 61.13% | 4.507 | 61.15% | 4.507 | דרך קיימת ומאושרת |
| 5 | 2.45% | 0.00 | 0.00% | 0.180 | שטח למתקנים חקלאיים |
| 6 | 100% | 7.372 | 100% | 7.372 | סכ"ח |

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח תעשייה זעירה לא

מזיקה ומלאכה, הרחבה לאזור התעשייה הקיים.

ב. קביעת הוראות עבור מתן היתרי בניה בשטח התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | סה"כ שטח שירות מוצע מ"ר |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| תעשייה | 1744 | 261.6 |

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 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, חניות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים,

מוסכים, נגריות, מסגריות, 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 היעודים 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 לדרך מוצעת, קיימת ומאושרת: שטח צבוע חום בהיר או אדום, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, וגינון. 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 | | | |
|---------------------|-------------------|--------------|----------|-----------|-------------------------------|------------------|-------------|-----------|-----------------|------|---------------------------|---------------------|
| | | קדמי | צדדי | אחורי | מפלס הכניסה | מפלס מתחת הכניסה | שימוש עיקרי | שטחי שרות | לכסוי קרקע סה"כ | סה"כ | מספר קומות | במטרים |
| תעשייה זעירה ומלאכה | 500 מ"ר | 4.00 מ' **** | 3 מ' *** | 3 מ' **** | 115% * | | 100% | 15% | 60% | 115% | 2 קומות לא כולל קומת מרתף | לא יותר מ 14 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.
 **** קו בנין פנימי בין המבנים יהיה אפס "0".

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.

4. 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 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 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 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:

- 2.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2.2 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.

5. עתיקות:

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית:

תקפות התוכנית :

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: סמיח אבו-גבל

אמין פחיר-אלדין



יזם התוכנית: סמיח אבו-גבל

אמין פחיר-אלדין

juic

מגיש התוכנית: סמיח אבו-גבל

אמין פחיר-אלדין

רשות מקומית: מועצה מקומית מגדל שמש.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

