

28.11.06 א.א.ר עמ"מ

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/13627

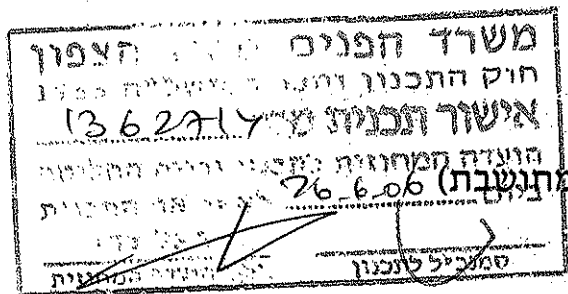
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית אזור תעשייה מגדל שמש מס' ג/ 6192  
מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה (מפעל לקרטון)

מחוז : הצפון

מקום : מגדל שמש (נ.צ.מ 795:600, 271:550)

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית מגדל שמש

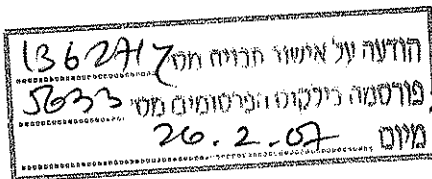
קנה מידה : 1: 1250



שטח התוכנית : 10.78 דונם (מדידה)

בעל הקרקע : מרעי עדנאן

מגדל שמש - רמה"ג  
טל:- 0507305570



יוזם ומגיש התוכנית : מרעי עדנאן

מגדל שמש - רמה"ג  
טל:- 0507305570

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים

אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה  
טלפון 04-6941095 פלא פון 05546116 - 050

אוקטובר 2006

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
"מעלה חרמון"

05-11-2006

נחלקבל

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/13627 .  
תכנית מתאר מקומית לשינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה זעירה ומלאכה ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

### 1.2. מקום התוכנית:

אזור תעשייה מגדל שמש (נ.צ.מ 795:600, 271:550)

### 1.3. שטח התכנית

10.78 דונם (מדידה מחושבת) תאריך מדידה 8.5.2005 ע"י ח'אטר היסם מהנדס ומוודד מוסמך .  
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4. בעלי עניין

מרעי עדנאן מגדל שמש רמה"ג טל:- 0507305570  
מרעי עדנאן מגדל שמש רמה"ג טל:- 0507305570  
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 04-6941095

### בעל הקרקע

### יוזם ומגיש התכנית

### עורך התכנית

### 1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור תעשייה, וגובלת לתכנית ג/ 10671 המאושרת וכפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית לרמ"ג מ'ס ג/5472 (שינוי מ'ס 3 לתמ"מ 2).  
יעוד הקרקע שטח נוף כפרי פתוח, אין מגבלות סביבתיות בתשריט הנחיות סביבתיות ע"פי תמ"א 31.  
השטח חקלאי ע"פי תמ"מ 3/2 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

### 1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 8 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250 .  
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים .

### 1.7. תאריך הכנת התכנית :

| הכנה    | ספטמבר 2002  |
|---------|--------------|
| עדכון 1 | אוקטובר 2003 |
| עדכון 2 | יולי 2004    |
| עדכון 3 | מאי 2005     |
| עדכון 4 | אוקטובר 2006 |

### 1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9. באור סימני התשריט:

| מס' | הציון בתשריט           | פירוט הציון              |
|-----|------------------------|--------------------------|
| 1.  | קו כחול                | גבולות התוכנית           |
| 2.  | קו כחול מרוסק          | גבול תכנית מאושרת        |
| 3.  | שטח צבוע חום           | דרך קיימת ו/או מאושרת    |
| 4.  | קווים אלכסוניים ירוקים | אזור חקלאי               |
| 5.  | שטח צבוע סגול          | אזור תעשייה זעירה ומלאכה |
| 6.  | מס' עליון              | מס' דרך                  |
| 7.  | מס' צדדי               | קו בנין קדמי במטרים      |
| 8.  | מ'ס תחתון              | רוחב הדרך במטרים         |

1.10. טבלת חישוב שטחים:

| השטח ב- % |       | השטח בדונם |       | יעוד הקרקע               |
|-----------|-------|------------|-------|--------------------------|
| מוצע      | קיים  | מוצע       | קיים  |                          |
| 14.64     | 14.64 | 1.57       | 1.57  | דרך קיימת                |
| 85.36     | ---   | 9.21       | ---   | אזור תעשייה זעירה ומלאכה |
| ---       | 85.36 | ---        | 9.21  | אזור חקלאי               |
| 100%      | 100%  | 10.78      | 10.78 | סה"כ                     |

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה (להקמת מפעל קרטון לפירות).

2.2. נתונים קמותיים עיקריים:

| שטח שרות | שטח עיקרי | יעוד הקרקע               |
|----------|-----------|--------------------------|
| 921 מ"ר  | 2763 מ"ר  | אזור תעשייה זעירה ומלאכה |

**פרק 3 הוראות התכנית**

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - אזור תעשייה זעירה ומלאכה – (שטח צבוע סגול):

ישמש להקמת מבני תעשייה זעירה לא מזהמת, מפעל קרטון, מחסנים, בתי קירור ליבול המטעים, בתי אריזה, חדר חשמל, מבנה משרדים לתעשייה תותר הקמת מפעלי תעשייה לשירות חקלאי מסוג "א" או "ב" על פי נספח "ג" בשינוי מ'ס 3 לתמ"מ (תכנית ג5472). ועל פי הוראות סעיף 3.3.1 בתכנית ג5472. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהו לסביבה. תנאי למתן היתר בניה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

2- דרך קיימת ו/או מאושרת- (שטח צבוע חום):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

| גובה בניה מקסימלי | אחוזי בניה/שטח בניה מרבי |        |                      |           |             |                 |                | קווי בנין |       |      | גודל מגרש מינימלי במ"ר | אזור שימושי עיקרי        |  |
|-------------------|--------------------------|--------|----------------------|-----------|-------------|-----------------|----------------|-----------|-------|------|------------------------|--------------------------|--|
|                   | מס' קומות                | סה"כ % | לכיסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שרות | שימוש עיקרי | מתחת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | קדמי      | אחורי | צדדי |                        |                          |  |
| גובה במ'          |                          |        |                      |           |             |                 |                |           |       |      |                        |                          |  |
| 12 מ' **          | 2                        | 40%    | 40%                  | 10%       | 30%         | *               | 40%            | 15.0      | 3.0   | 3.0  | 500                    | אזור תעשייה זעירה ומלאכה |  |

\* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

\*\* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. עצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משוטפת כך שישתלבו בנוף המקומי.  
חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן ניסודה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגלבן וצבוע, או כל חומר איכותי אחר.  
לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### ב. תשתיות

##### 1. חשמל:

###### אספקת חשמל:

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.  
קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנון התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והפסקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

א - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.

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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

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 אשור והסכמה מחברת החשמל.  
ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

##### 2. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

##### 3. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 4. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### 5. איסוף אשפה:

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

**ג. הוראות כלליות:**

**1. היטל השבחה:**

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

**2. הוראות הג"א:**

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

**3. חלוקה:**

חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק הת"ב.

**4. תנאים לבצוע התכנית**

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

**5. חניה:**

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

**6. עתיקות:**

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

**7. רישום:**

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**8. הפקעות לצורכי הציבור:**

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**9. נוהלי אישור לתוכניות בניה:**

הנוהל לאישור תוכניות בניה לפי סעיף 20 בתוכנית ג 8468.

**10. כבוי אש:**

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

## 11. נספח לאיכות הסביבה

### 11.1. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים לא תותר הקמת מבנה תעשייה העלול לגרום לזיהום כל שהוא לסביבה. הקמת כל מבנה בתחום התכנית יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות

### 11.2. הוראות כלליות – איכות הסביבה

כל הפלטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת, רעש וקרינה יהיו בהתאם לתקנים והוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת, כל מפעל ידרש שימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים.

#### א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב (1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמת למערכת המרכזית.

#### ב. פסולת גושית (מוצקה)

יובטחו דרכים טיפול פסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטחונים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית, ביתית, גושית בנין) יעשה על פי תקנות המחזור תשנ"ח 1998 המתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בניה או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסכמת לכך. מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר איזורי לסילוק פסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית. בכל מפעל יותחם שטח מוגדר שיועד להצבת מכולות: לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).

#### ג. רעש

1. בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבנה ציבור.
2. מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המגורים בתקנות מבנים א-ד) לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990 תוספת ראשונה.
3. בקשה להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תחייב התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על-ידי פעילות המתקן. הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

#### ד. איכות אוויר

פליטת מזהמים לאוויר תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים. מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית. שריפת דלקים- אין להתיר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים

#### ה. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

### 11.3 . הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

#### מיון וכניסה של מפעלים

מפעל המבקש להקלט באזור התעשייה יגיש לרשות הסביבתית שאלון " השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'. על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם. המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו. במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להכנס לתוך אזור התעשייה לא יוצא למפעל היתר בניה.

#### א. היתרי בניה :

1. היתר בניה יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי ייצור ומתקנים גלויים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
2. כתנאי למתן טופס 4 יבדקו כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית, הסדרת היתר רעלים בענף החומרים המסוכנים במשרד לאיכות הסביבה.

### פרק 4 : מימוש התכנית

#### 4.1 שלבי ביצוע

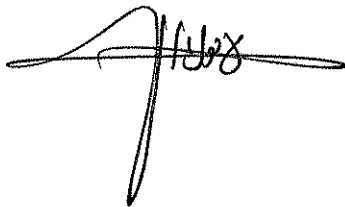
- כוחה של הועדה המקומית תהיה להיתר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תוגש תכנית בנאי לשטח המסומן בקו הכחול לועדה מקומית לתכנון ובניה .
  2. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  3. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

#### 4.2 תקופת התכנית

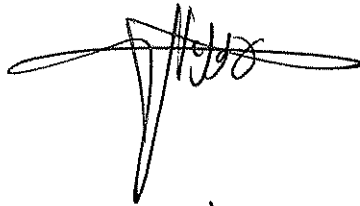
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יופקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 חתימות

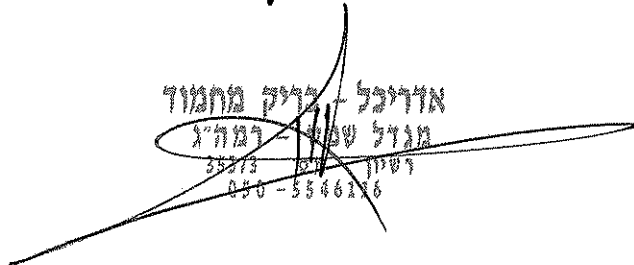
חתימות ואישורים:



חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



אדריכל + מייק מחמוד  
מגזל עשה - רמ"ג  
ישיון 55273  
050-5546126

חתימה עורך התוכנית: