

23.1.08

207583

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
17-01-2008
מגדל שמס
מגדל שמס

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' גנ/16308

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית אזור תעשייה מגדל שמס מס' ג/ 6192 מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה להקמת מפעל עיבוד באבן.

מחוז : הצפון

מקום : מגדל שמס (נ.צ.מ 795:800, 271:625)

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית מגדל שמס

קנה מידה : 1: 1250

שטח התוכנית : 3.375 דונם (מדידה מחושבת)

בעל הקרקע : זיד אברהם
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"מעלה חרמון"
מגדל שמס - רמה"ג
טל:-050-5451923

יוזם ומגיש התוכנית : זיד אברהם

נתקבל

מגדל שמס - רמה"ג
טל:-050-5451923

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה
טלפון 04-6941095 פלאפון 050 - 5546116

אפריל 2007

הודעה על אישור תכנית מס' 16308
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5784
מיום 10.3.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16308
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.1.08 לאשר את התכנית
הגדל גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

11-10-1988

80.1.ES

11-10-1988

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' גנ/16308 .
תכנית מתאר מקומית לשינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה זעירה ומלאכה להקמת מפעל עיבוד באבן.
ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה מגדל שמש (נ.צ.מ 795:800, 271:625)

1.3 שטח התכנית

3.375 דונם (מדידה מחושבת) תאריך מדידה 11.04.2007 ע"י ח'אטר היסם מהנדס ומוודד מוסמך .
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

זיד אברהים מגדל שמש רמה"ג טל:-050-5451923
זיד אברהים מגדל שמש רמה"ג טל:-050-5451923
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

בעל הקרקע
יוזם ומגיש התכנית
עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי לתכנית ג/6192 המאושרת מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה להקמת מפעל עיבוד באבן.
וכפופה להוראות תכנית תמ"א 35 - תשריט מרקמים - שטח מרקם שמור משולב.
תשריט הנחיות סביבתיות - שטח רגישות נופית סביבתית גבוהה וגם שטח שמור משאבי מים.
לפי תשריט תמ"מ 3/2 - שטח חקלאי.
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	מרץ 2006
עדכון 1	דצמבר 2006
עדכון 2	ינואר 2007
עדכון 3	אפריל 2007

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.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
36.42%	36.42%	1.229	1.229	דרך קיימת
63.58%	---	2.146	---	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
---	63.58%	---	2.146	אזור חקלאי
100%	100%	3.375	3.375	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה ומלאכה (להקמת מפעל עיבוד אבן ושיש), והקטנת קו בניין קדמי.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח שרות	שטח עיקרי	יעוד הקרקע
429 מ"ר	1502 מ"ר	אזור תעשייה זעירה ומלאכה

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

ישמש להקמת מבני תעשייה, מפעל עיבוד באבן, מחסנים, אולמות תצוגה ומכירה לאבן ושיש, קרמיקה וכל סוגי הריצוף למיניהם, חדר חשמל, מבנה משרדים לתעשייה, נגריות, מסגריות. וכמוכן לא תותר שימושים של תעשיית מזון. תנאי למתן היתר בניה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

3.1.1 רשימת התכליות:

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

ישמש להקמת מבני תעשייה זעירה לא מזהמת, מפעל עיבוד באבן, מחסנים, נגריות, מסגריות, חדר חשמל, מבנה משרדים לתעשייה, דרכים וחניה לרכב. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהו לסביבה, וכמוכן לא תותר שימושים של תעשייה נקייה ושימושים של תעשיית מזון. תנאי למתן היתר בניה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

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

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, שתתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גיגון 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 מיומלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	גובה במ'	מס' קומות	סה"כ %	לכיסה הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		
12 מ' **	2	90%	55%	20%	70%	*	90%	5.0	3.0 או אפס***	3.0	2146	אזור תעשייה זעירה ומלאכה

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

** גובה המבנה המקסימאלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

*** קו בניין אחורי אפס מתחת לפני קרקע.

א. עיצוב 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 ניסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגלבן וצבוע, או כל חומר איכות 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:**

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

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 מנשוק 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 אוויריים 1.5 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 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 אישור והסכמה מחברת חשמל .

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, והבטחת פיתרונות לניקוז השטח כך שמונעים זיהום מי תהום, ובאישור 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 ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים 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:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית 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 יוחזרו 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.

11.1. 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 יתנה 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 בנייה 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 (המגדרים בתקנות מבנים א-ד) לא יעלה על המפלס המרבי 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 ויאופינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש ממשכו, 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 ישראליים.

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 זלקים- אין להתיר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים

ה. עבודות עפר

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

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 לוועדה 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 נלווים, 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.

12 . פיצוי ושיפוי:

כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעי' 197 לחוק, ו/או כל דין אחר, שיומצא לו ע"י הועדה מקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

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 בנוי לשטח המסומן בקו הכחול לוועדה 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.

חתימות ואישורים:



חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויזום התוכנית:

~~אדריכל - צריקה מחמוד
מגדל שמש - רמת ה"ג
רשיון 35373
050-5546116~~

חתימה עורך התוכנית: