

(1)

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס 10671/ג

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית אזור תעשיה מג'דל שמש מס' ג/ 6192 מאזור חקלאי לאזור תעשיה זעירה ומלאכה (בית קירור ואריזה)

ועדה המקומית לתכנון ובינה
"מעלה חרמון"
28-10-2001
נתקבל

מחוז: הצפון

נפה: גולן

מקום: מג'דל שמש (ג.צ.מ 600 : 295 , 550 : 221)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית מג'דל שמש

קנה מידה: 1: 1250

שטח התוכנית: 24.02 דונם (במידה ממוחשבת)

בעל הקרקע: פרי חרמון בע"מ ואחרים.

יוזם התוכנית: פרי חרמון בע"מ

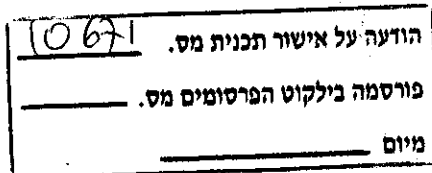
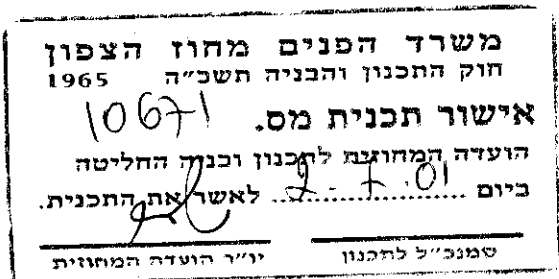
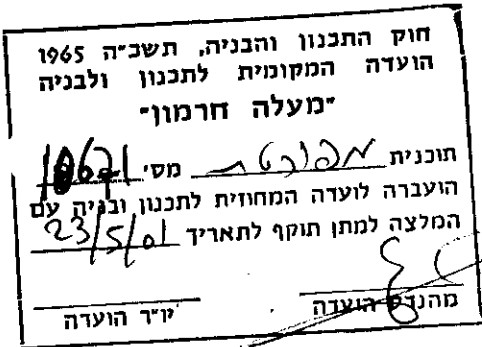
מג'דל שמש רמה"ג ת.ד. 1270
טל: 06-6981277

עורך התוכנית: בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים

אדריכל-בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה
טלפון 06-6941095 פלא פון 546116 - 050

תאריך: מרץ 98

עדכון: ספטמבר 2001



(2)

1. השם ותחולה:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' ג/6192/10671 המהווה שינוי לתוכנית מתאר אזור תעשייה מג'דל שמש מס' ג/6192. מאזור חקלאי לאזור תעשייה (על השטח הכולל בתשריט בקו כחול). בית קירור קיים

2. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית "אזור תעשייה מג'דל שמש מס' ג/6192 וכפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית לרמה"ג מס' ג/5472 (שינוי מס' 3 לתמ"מ 2). ושינוי חלקי לתכנית ג/8468

3. גבולות התוכנית:

כמסומן בקו הכחול בתשריט (נ.צ.מ. 295:600 – 221:550)

4. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה זעירה, ולהתאמת ייעודי השטח למצב הקיים, ולמתן לגיטימציה למבנים של בתי קירור ואריזה קיימים בשטח, ולפיתוח האתר וקידומו במסגרת הקיימת.

5. מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250.

6. ציונים לתשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת וואו 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

7. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתוכנית המפורטת ברשימת התכליות להלן.
רשימת התכליות:

8. שטח לתעשייה זעירה ומלאכה - שטח צבוע סגול:

ישמש להקמת מבני תעשייה זעירה לא מזהמת, מחסנים, בתי קירור ליבול המטעים, בתי אריזה נגריות, מסגרות וכו'. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהו לסביבה, וכל הקמת מבנה תעשייה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה.

9. הוראות והגבלות בניה:

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	זווית שימושי עיקרי		
	גובה במ'	סה"כ מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה				מעל מפלס כניסה	קדמי
12 מ' **	2	23%	20%	5%	18%	*	23%	15.0	2.0	2.0	500	אזור תעשייה זעירה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' 8.7.02
א.מ.א.ל

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר אחוזי הבניה המותרים

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

10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
10.03%	10.03%	2.40	2.40	דרכים
89.97%	—	21.61	—	אזור תעשייה
—	89.97%	—	21.61	אזור חקלאי
100%	100%	24.02	24.02	סה"כ

11. החניה:

החניה בשטח התכנית 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

12. שירותים:

12.1 חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף 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 מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, 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 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 חשמל.

ג- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

12.2 מים:

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

12.3 ניקוז:

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

12.4 ביוב:

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

12.5 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר

13. היטל השבחה:

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

14. הוראות הג"א:

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

15. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

16. 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.

17. 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.

18. נהלי אישור לתוכניות בניה:

הנהל לאישור תוכניות בניה לפי סעיף 20 בתוכנית ג' 8468.

19. 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.

20. כבוי אש:

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

21. נספח איכות הסביבה**21.1 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.

21.2 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 בנן) 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) - התשי"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 המירבי המותר ובהחמרה של 5dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"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 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 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 דלקים - אין להתיר שימוש בפחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים

ה. עבודות עפר

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

21.3. 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 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.

(6)

22. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

~~פרי חרמון
חברת אחים זכנר בע"מ
לאיזון קרוב ואישים יעוץ~~

חתימת מגיש ויזם התוכנית:

~~אדריכל - בריק מחמוד
מגדל שמש רמה"ג
רשיון 25373/06
050-546116~~

חתימה עורך התוכנית: