

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17572

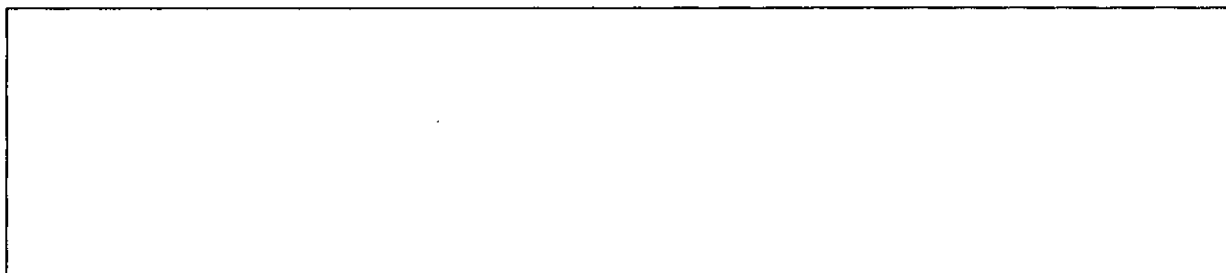
שם תוכנית: מרכז המזון ירכא

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 17572 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.5.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' 17572 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6163 מיום 25.11.10

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

מרכז המזון-ירכא

שם התוכנית

ג/17572

מספר התוכנית

37,800.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

15/07/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

קואורדינטה X 216,625.00
קואורדינטה Y 761,375.00

1.5.2 תיאור מקום כפר ירכא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר ירכא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר ירכא יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18885	מוסדר	חלק מהגוש	15,16,17,18,20,21 23,65	13,19,22,75 102,103,105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12125	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12125 ממשיכות לחול	5559	25/07/2006
ג/13093	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13093 ממשיכות לחול	5327	07/09/2004
ג/5000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5000 ממשיכות לחול.	3504	30/11/1987

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קצ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	27/09/2009	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	15/07/2010
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	27/09/2009	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	15/07/2010
נספח תנועה ותוכנית	מחייב באשר למיקום בניסות/יצאות לפרויקט וכיווני נסיעה	1:250	ל"ר	5	27/09/2009	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ומשתתפות בע"מ	משרד התחבורה	29/12/2009
נספח ניקוז	מנחה	1:500	ל"ר	1	27/09/2009	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	15/07/2010

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משליםמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית	1.8.1
ל"ר		חמוד מונדאל	052072402	ל"ר		חמוד מונדאל			
ל"ר		חמוד מונדאל	052072402	ל"ר		חמוד מונדאל			
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות
מקז_הא	merkaz_ha	049964500	ל"ר	049963774/5	אזור תעשייה כפר ירכא 24967 ת"ד 1079	511820680	רשות מקומית מרכז המזון בע"מ		

יזם במועל										1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
merkaz_hamazon@yahoo.com	049964500	ל"ר	049963774/5	אזור תעשייה כפר ירכא 24967 ת"ד 1079	511820680	מרכז המזון בע"מ	ל"ר	052072402	חמוד מונדאל	ל"ר

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
merkaz_hamazon@yahoo.com	049964500	ל"ר	049963774/5	אזור תעשייה כפר ירכא 24967 ת"ד 1079	511820680	צומת יוזמות השקעות במד"ל"ן בע"מ	052072402	חמוד מונדאל	ל"ר	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	055188221	חמוד מתיאל	ל"ר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										1.8.4		
דוא"ל		פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם התאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי (משפחה)	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Faar @bezeqint.net		049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	512916313	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	86960	027677459	חמוד מונדאל	מנהלסד. אדריכל.	עורך התכנית
Faar @bezeqint.net		049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	512916313	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	811	59932426	פ.א.א.ר. יעץ	מודד מוסמך	מודד
Faar @bezeqint.net		049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	512916313	פ.א.א.ר. יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	40758	59932426	פ.א.א.ר. יעץ	מנהלסד.	מחנך ותחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת שטח אזור למסחר תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח מסחר ותיירות למסחר ותעסוקה ודרכים חדשים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	37.800
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	7,220.0	+ 12,780.0	20,000.0		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
			100-102	מסחר ותעסוקה	
			201-202	שטח ציבורי פתוח	
			301	דרך מאושרת	
			401-403	דרך מוצעת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
0.37	140.0	שטח ציבורי פתוח	62.43	23594.0	קרקע חקלאית
			0.14	53.0	שטח ציבורי פתוח
9.63	3640.0	דרך מאושרת	9.63	3640.0	דרך מאושרת
15.53	5870.0	דרך מוצעת	18.90	7143.0	מסחר ותיירות
74.47	28150.0	מסחר ותעסוקה	8.90	3370.0	מסחר ותיירות מיוחד
100.00	37800.0	ס"ה	100.00	37800.0	ס"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים לתעסוקה ומסחר שאינם מהווים מטרד סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. (חנויות להלבשה, למזון להנעלה, דברי בית, רהיטים).
4.1.2	הוראות
	רשימת תכליות מותרות בתא שטח 100 לפי קומות קומות מתחת למפלס 0.00 - חניה תת קרקעית+מחסנים בקומה 1-2 - מעל למפלס 0.00 - מיועד למסחר קמעונאי/מינימרקט, מרכול, חנות לכלי בית, מסעדת, משחקי ילדים, אולמי צמיחה וכנסים (מרכז המזון). ושטחי שירות (שרותים סניטריים, ממ"ק, מעברים, שטח מקורה לפריקת סחורה, מחסן לכלי בית, משרדי שרות) תא שטח 101,102 על פי תכנית מפורטת ג/12125 אזור מסחר ותיירות מיוחד.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות.
4.2.2	הוראות
	אין

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כהגדרת הפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות
	אין

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים- ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.4.2	הוראות
	אין

6. הוראות נוספות

6.1	נספח תנועה וחניה
	- הנספח מחייב באשר למיקום כניסות/יציאות לפרויקט וכיווני נסיעה. - מנחה באשר לסידור הפנימי של החניות בתוך המגרש.
6.2	תנאים למתן היתר בניה
6.2.1	תנאי למתן היתר עד 10,000 מ"ר שטח עיקרי הינו ביצוע הסדרי התנועה ע"י היזם לפי נספח התנועה המאושר ע"י משרד התחבורה כתנאי לאישור אכלוס.
6.2.1	תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 10,000 מ"ר שטח עיקרי הינו הכנת בדיקה תחבורתית מחודשת ואישורה על-ידי משרד התחבורה וקביעת מטלות תחבורתית על-פי בדיקה זו.
6.3	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה
6.3.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.3.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.3.3	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.
6.4	הוראות בנושא חשמל
	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: - לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. - בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.5	אשפה
	סידורי אשפה 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 מסודר.
6.6	חלוקה
6.6.1	התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
6.6.2	חלוקה חדשה לפי הוראה זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
6.6.3	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הסדרת נושא של איחוד וחלוקה לפי חוק.
6.7	רישום
	תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.8	הריסת מבנים, גדרות, מדרגות
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.
6.9	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.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	חניה
	החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.13	כיבוי אש
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.14	שילוט
	תותר הצבת שלטים על חזית המבנה או על הגג בכל צורה בגובה עד 20 מ"ר מעל למבנה.
6.15	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.16	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכניות איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה	ל"ר
2	היתר בניה לשתי קומות ראשונות בבניין המוצא במפלסים -3.07 -0.00 .	ל"ר
3	היתר בניה לקומה נוספת בבניין מוצע במפלס +5.80 .	ל"ר
4	הכנת בדיקה תחבורתית מחודשת ואישורה ע"י משרד התחבורה כדי לקבוע שלביות למימוש זכויות שנתרו	ל"ר

2.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום

8. חתימות

שם: חמוד מונהל	חתימה:	תאריך: 15/07/2010
מגיש התוכנית	צומת יוזמת השקעות בנדל"ן בע"מ	
תאגיד: מרכז המזון בע"מ	מספר תאגיד: 511820680	

שם: מוסטפה תכור	חתימה:	תאריך: 15/07/2010
עורך התוכנית	צומת יוזמת השקעות בנדל"ן בע"מ	
תאגיד: פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	מספר תאגיד: 511820680	

שם: חמוד מונהל	חתימה:	תאריך: 15/07/2010
יוזם בפועל	צומת יוזמת השקעות בנדל"ן בע"מ	
תאגיד: מרכז המזון בע"מ	מספר תאגיד: 511820680	

שם: חמוד מונהל	חתימה:	תאריך: 15/07/2010
בעל עניין בקרקע	צומת יוזמת השקעות בנדל"ן בע"מ	
תאגיד: צומת יוזמות השקעות בנדל"ן בע"מ	מספר תאגיד:	
שם: חמוד מתיאל	חתימה:	תאריך: 15/07/2010
בעל עניין בקרקע		
מספר תאגיד:		

