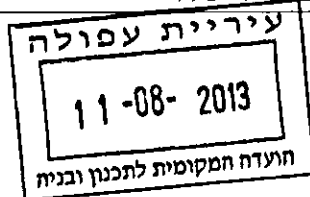


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עפ/מק/2/6569

שם תוכנית: שינוי מיקום שביל גישה



מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית עפולה אישור תכנית מס' 2/6569 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2013/15 מיום 25.1.15 ישראל הנגיד שלמה מליחי מנהל הועדה	ועדה מקומית עפולה הפקדת תכנית מס' 2/6569 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2013/15 מיום 18.12.13 ישראל הנגיד שלמה מליחי מנהל הועדה
הודעה על אישור תכנית מס' 2/6569 פרסומים מס' 2003 מיום 2003	הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/6569 פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 6913 מיום 9.11.14

RAMAT HACHAYAL EQUITIES LLC

פרסידא בע"מ

גני בן צבי בע"מ

16/08/2009

RAMAT HACHAYAL EQUITIES LLC

פרסידא בע"מ

גני בן צבי בע"מ

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 17

דברי הסבר לתוכנית

שינוי מיקום שביל גישה בהסכמה
כך ששטחו יהיה באופן שווה בין חלקות 101, 102
בעפולה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- שינוי מיקום שביל ברח' ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שינוי מיקום שביל גישה

מספר התוכנית

1845.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.8.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עפולה
- קואורדינטה X 227600
קואורדינטה Y 723550
- 1.5.2 תיאור מקום** רח' ירושלים, מגורים ג' משולב במסחר/ משרדים עם חזית מסחרית

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- עפולה מגורים משולב עם חזית מסחרית ירושלים
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16661	• מוסדר	• חלק מהגוש	8,9,10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-----	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-----	-----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6569	• שינוי		4268	21/11/1991
	• שינוי			

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		16		1.8.2013	עינבר לוי		
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	1.8.2013	עינבר לוי		

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אורחן בע"מ				51-1921389	עפולה	052-8125550				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אורחן בע"מ				51-1921389	עפולה	052-8125550			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		טויבר חיים								
• בעלים		באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד די"ר משה ויינברג								
• בעלים		הלדמברג שמשון דוד								
• בעלים		באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד די"ר משה ויינברג								
• בעלים		מנחמי בן ציון								
• בעלים		באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד די"ר משה ויינברג								

								טוכמן מאיר		
								באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג מנחמי משה		• בעלים
								באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג ירקוני אברהם		
								באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג עמנואל		• בעלים
								באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג		• בעלים
								בליסה יוכבד באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג מנחמי מרדכי		• בעלים • בעלים
								באמצעות כונסי נכסים : עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג		• בעלים
					51-1921389			אורחן בע"מ		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Inbar71@gmail.com	04-6896458	0508199338	04-6896458	ת.ד. 12981 עפולה			43510	028870673	עינבר לוי	האדריכלות	• עורך ראשי
Rot-shev@zahav.net.il	04-6595164	0505338514	04-6594970	שד' ארלוזורוב 16 עפולה			584		חיים שבח	מודד	

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

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) 1

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1852
-------------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
שביל	מ"ר	85	0		85	
מגורים משולב במסחר/משרדים	מ"ר	1760	0		1760	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
שביל	201	-----	-----	-----	-----
מגורים משולב משרדים/מסחר עם חזית מסחרית	101	-----	-----	-----	-----
מגורים משולב משרדים/מסחר עם חזית מסחרית	102	-----	-----	-----	-----

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	85	4.60		שביל	85	4.60
מגורים משולב משרדים/מסחר עם חזית מסחרית	1760	95.40		מגורים משולב משרדים/מסחר עם חזית מסחרית	1760	95.40

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים :	
4.1.1	שימושים	
א.	ע"פ הוראות ג/ 6569	
ב.		
ג.		
4.1.2	הוראות	
א.	ע"פ הוראות ג/ 6569	
ב.		
ג.		

4.2	משרדים / מסחר :	
4.2.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים למבנה : בנק, משרדים, , מחסנים, חנויות, מוסד לימודי, משחקיית ילדים	
ב.		
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	ע"פ הוראות ג/ 6569.	
ב.		
ג.		

4.3	שביל :	
4.3.1	שימושים	
ד.	ע"פ הוראות ג/ 6569.	
ה.		
ו.		
4.3.2	הוראות	
ד.	ע"פ הוראות ג/ 6569	
ה.		
ו.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים נמשולב/ משרדים/ מסחר עם חזית מסחרית	101		ע"פ הוראות ג/6569														
מגורים נמשולב/ משרדים/ מסחר עם חזית מסחרית	102		ע"פ הוראות ג/6569														
שביל	201		ע"פ הוראות ג/6569														

6.6 הוראות נוספות**תנאים למתן היתר בניה:**

השלמת תכנית איחוד וחלוקה

6.1 תשתיות:**6.1.1 מים:**

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

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכניות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.3 ביוב:

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

6.2 אשפה

סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

6.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 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 -	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 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 חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 היטל השבחה:

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

6.5 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.

6.6 כיבוי אש:

מערכות כיבוי אש, בכלל זה הידרנטים, יבוצעו לפי הנחיות שירותי כבאות בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור	אישור מוסדות התכנון
2	היתר בניה	אישור מוסדות התכנון

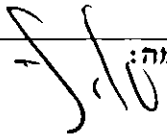
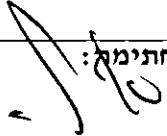
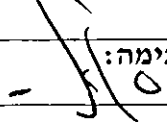
7.2 מימוש התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים מאישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 15.6.2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: אורחן בע"מ	מספר תאגיד: 51-1921389	
עורך התוכנית	שם: עינבר לוי	חתימה:	תאריך: 15.6.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 15.6.2013
	תאגיד: אורחן בע"מ	מספר תאגיד: 51-1921389	

בעל עניין בקרקע	שם: טויבר חיים באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: הלדמברג שמשון דוד באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנחמי בן ציון באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: טוכמן מאיר באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנחמי משה באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ירקוני אברהם עמנואל באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרע	שם: בליסה יוכבד באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם: מנחמי מרדכי באמצעות כונסי נכסים: עו"ד אריה ליכט ועו"ד ד"ר משה ויינברג	חתימה: 	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה: 	תאריך: 15.6.2013
תאגיד: אורחן בע"מ	מספר תאגיד: 51-1921389-		