

אגס, ארה
3105
14/06

עיריית עפולה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 12792/2

הועדה המקומית מושיבתה מס' 20010013

מיום 10.10.01 החליטה להאריך את תוקל התכנית

משה לוי
יו"ר הועדה

איתן מרון
מאגדת הועדה

מגדלי חן

גוש : 17772

חלקה : 85

(קולנוע חן לשעבר)

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12792

מורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12792
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.10.01 לאשר את התכנית
מרצל מיני
יו"ר הועדה המחוזית

נספח בינוי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 12792
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.10.01 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12792
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'

4.10.2001

K 1861

עדכון מס' 5 בתאריך 11.2.03

עדכון מס' 6 בתאריך 29.2.04

עיריית עפולה

מגדלי חן

גוש: 17772

חלקה: 85

רשימת מתכננים ויועצים:

אדריכלות : אדר' נתן קסל

רח' הדס 2 קרית טבעון, מיקוד: 36052 , טל: 04-9834426 , 04-9931547 ,
פקס: 04-9530380 .

קונסטרוקציה : אינג יוסי שולץ

רח' אופקים 10 גבעת עמוס , נשר מיקוד: 36770 , טל: 04-8202030 , פקס: 04-8202269

יועץ בטיחות: מתי רחמני

רח' דוד שוב ראש פינה מיקוד: 12000 , טל: 04-69361817 , פקס: 04-6934859

יועץ חשמל: יוסי נהרי

רח' פיירברג 5 נוה שאנן חיפה , טל: 04-8322166 פקס: 04-8322174 .

יועץ אינסטלציה: סלע נהרי

רח' יגור 2 בית הפנינים חיפה , ת.ד. 7540 מיקוד: 31074 . טל: 04-8120386 ,
פקס: 04-8120390

יועץ תחבורה: סטניסלב טליסמן

ת.ד. 17647 נצרת עילית 17802 . טל: 058-373557 , 04-6450318 פקס: 04-6451006

תכנון נוף: אדר' נתן קסל

רח' הדס 2 קרית טבעון, מיקוד: 36052 , טל: 04-9834426 , 04-9931547 , פקס: 04-
9530380 .

תוכן העניינים:

עמוד	
	1. תאור הפרויקט
4	מיקום, הקרקע
	2. פרוגרמה
4-5	תאור הבנין, טבלת הדירות והשטחים, הישוב שטחים ושימושם
5	3. דרישות התקן לביצוע הבנין
5	4. הנחיות לביצוע מערכות בבנין
6	5. הנחיות לביצוע חומרי גמר וציפויים
6	6. הנחיות לפיתוח האתר והגן הציבורי אח"י אילת
6	7. הנחיות חניה

רשימת השרטוטים

- תכנית סביבה
- תכנית קומת חניה (2-)
- תוכנית קומת מסד- חניה (1-)
- תכנית קומת כניסה וחנויות
- תכנית קומה 1
- תוכנית קומות זוגיות 2-10
- תוכנית קומות אי-זוגיות 3-9
- תוכנית קומת מערכות טכניות על הגג
- תכנית גגות
- תכנית פיתוח המבנה והגן הציבורי
- חתך 1-1
- חתך 2-2
- חתך 3-3
- חזית דרומית
- חזית צפונית
- חזית פנימית, מזרחית ומערבית.
- חזית היצרנית, מזרחית ומערבית.

1. תאור הפרויקט:

מיקום הפרויקט יבנה בכניסה לעפולה עילית, על ציד ראשי, כביש מ"ס 65. האתר נמצא בצומת הרחובות קפלן ורמה, מול בית אשכול. לאתר 3 חזיתות לרחובות רמז וקפלן ולגן הציבורי ע"ש אח"י אילת. מיקום הפרויקט, גודל המגרש והיותו פינתי עם 3 חזיתות, מקנה אפשרויות תכנון ייחודיות, אשר יעניקו לפרויקט צביון משלו ויתרום להשבחת האזור כולו. בסביבה הקרובה נמצאים מבני ציבור, בית אשכול המשמש מתנ"ס שכונתי ועירוני, קופ"ח ומינימרקט.

הקרקע

הקרקע בבעלות מ.מ.י ובחכירת עיריית עפולה בשטח של כ-3 דונם.

2. פרוגרמה

תאור הבנין:

הבנין מורכב מ- 2 מבנים בני 10 קומות מעל קומה מסחרית ו-2 קומות חניה.

להלן התפלגות הדירות בכל מבנה.

ב- 10 הקומות תהיינה 4 דירות בנות 4 חדרים בכל קומה. סה"כ ב- 10 הקומות 40 דירות.

סה"כ 80 דירות ב- 2 המבנים ביחד

השטח המסחרי 728 מ"ר, המשתרע בקומת הכניסה למבנים.

בקומות החניה יבנו מחסנים כמספר הדירות (80), בשטח כולל של 420 מ"ר.

חישוב שטחים ושימושים

הקומה	שטח עיקרי	מטרת השימוש	אחוז משטח המגרש	שטח שירות	מטרת השימוש	אחוז משטח המגרש
מרתף 2-				1550	חניה, מבואה, מערכות טכניות	43.9
מרתף 1-				3036	חניה, מבואה, מערכות טכניות	85.7
כניסה	728.0	מסחר	27.3	472.0	מבואה חדרי מדרגות וקומת עמודים וממק"ם	17.7
קומות א'-י'	780.0	מגורים	29.2	130.0	חדרי מדרגות וממזים	4.9
סה"כ	728.0	מסחר	27.3	3505.5	שירות	131.4
סה"כ	7800	מגורים	292.5			

3. דרישות תקן למערכות הבנין

א. להלן דרישות תקן למתקני חשמל

1. הקמת תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים במידות 4.2 X 8
2. הקמת חדר גנרטור במידות 4 X 4.5 מ'
- ב. הנחיות לביצוע בטיחות והגנה נגד אש. הנחיות יועץ בטיחות נגד אש. עפ"י הנחיות יועץ בטיחות (ראה נספח יועץ בטיחות והגנה נגד אש – מתי רחמני)
- ג. הנחיות לביצוע מערכות אינסטלציה ותברואה עפ"י יועץ לאינסטלציה ותברואה (ראה נספח אינסטלציה-סלע נהרי- מהנדסים ויועצים בע"מ)

4. הנחיות לביצוע מערכות בבנין

1. מזגנים יותקנו במרווח בין הקירות הדקורטיביים למבנה ויוסתרו ע"י לוחות טרספה צבעוניים..
2. תליית כביסה תתבצע בקומות 1-10 במסתור כביסה השקוע בקיר החזית, ומוסתר ע"י חיפוי בלוחות טרספה צבעוניים.
3. איסוף אשפה יתבצע ע"י דחסנים אשר ימוקמו בקומת הכניסה של הבנין. רכב האיסוף יוכל להכנס לחצר הבנין ולאסוף את האשפה.

5. חומרי גמר וציפויים

- א. 2 הקומות הראשונות במבנה, מקומת החניה ועד הביניים יצופו באבן מסותתת.
- ב. בשאר קומות הבנין, בחלק המלבני, במקומות בהם אין ציפוי אחר יצופה הבנין בטיח אקרילי צבעוני.
- ג. שלד מרפסות הבנין יבוצע בבטון חלק היצוק בתבנית פלדה וייצבע בצבע אקרילי.
- ד. מאחזי מעקות המרפסות ואלמנטים דקורטיביים אחרים יבוצעו באלומיניום צבעוני.
- ה. מעקות המרפסות יבוצעו בזכוכית שקופה וצבעונית מחוסמת ולוחות 'טרספה' צבעוני, לסרוגין.
- ו. כל הגוונים בבנין יותאמו ליצירת הרמוניה מושלמת.

6. הנחיות לפיתוח האתר ופיתוח הגן הציבורי ע"ש אח"י אילת .

1. החניה במפלט התחתון (קומת מסד) , תקורה ותגונן עפ"י התשריט.
2. בחזית המבנה מכוון רח' רמז , יבוצעו תאי גינן אשר בהם יינטעו עצים .
3. בגן הציבורי יותקנו 3 רחבות להצבת מתקני משחקים כשבכל רחבה יותאמו המתקנים לקבוצת גיל שונה.
4. יותקנו שבילים חדשים נוספים ויינטעו עצים עפ"י התשריט המצורף
4. תותאם טופוגרפיה חדשה על מנת לשלב את הגן הצמוד לבנין לבין הגן הציבורי.

7. חניה

החניה תבוצע עפ"י תכנון יועץ תחבורה אינג' סטייטלב טליסמן

חישוב דרישות החניה:

1. מסחר בשטח 728 מ"ר	30 : 500 = 17 חניות.
	35 : (728-500) = 7 חניות
	<hr/>
	24 חניות
2. 80 דירות	80 חניות
חניה למשאיות:	500 : 728 = 2 חניות

סה"כ נדרש	104 מקומות חניה לרכב פרטי + 2 מקומות למשאיות
סה"כ מוצע	109 מקומות חניה לרכב פרטי + 2 מקומות למשאיות.