

2000360735/33



אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים 12391 - טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468

פרוגרמה עפולה מול העמק-תמל/1021

1. מטרת התכנית תוספת של 685 יח"ד לקטע מהתכנית המאושרת ג/17000. סה"כ מוצע בתכנית 1,269 יח"ד רגילות ועוד 312 יח"ד קטנות = סה"כ 1,581 יח"ד.
2. ניקבע ע"פ בקשת עיריית עפולה שבכל מגרש מגורים יוקצו 20% ממספר היחידות ליח"ד קטנות ע"פ הוראות חוזר מנכ"ל לנושא יח"ד קטנות.
3. הפרוגרמה תבדוק את שטח מבני הציבור הנדרש בשטח התכנית.
4. הפרוגרמה תבדוק את שטחי השצי"פ הנדרשים בשטח התכנית.
5. הפרוגרמה תבדוק את שטח המסחר השכונתי הנדרש בשטח התכנית ואשר ישרת גם את שכונת המגורים הצמודה.

כללי :

מוצע יעוד מגורים 1,581 יח"ד. גודל משפחה חושב לפי אוכלוסיה יהודית כללית כ- 3.5 נפשות = 5,534 נפשות. גודל שנתון 2.2% - כ-120 תלמידים.

מבני ציבור נדרשים :

מעון יום – 6 כתות – 2 מוסדות – 3.0 דונם.
 גן טרום חובה – 12 כתות – 6 מוסדות, 12 כתות – 6X 1.0 = 6.0 דונם.
 ביי"ס יסודי – 24 כתות – 2 מוסדות – 2 6.0X דונם = 12.0 דונם.
 ביי"ס על יסודי לא נידרש
 שני בתי כנסת יכללו בקומה שניה של גני הילדים.
 סה"כ שטח נידרש למבני ציבור = 21.0 דונם.

מגרשים למבני ציבור בתכנית המוצעת :

1. תא שטח 2006 בשטח של 16.065 דונם.
 2. תא שטח 2007 בשטח של 1.117 דונם.
 3. תא שטח 6000 בשטח של 6.402 דונם.
 4. תא שטח 6002 בשטח של 19.882 דונם.
 5. תא שטח 6003 בשטח של 1.888 דונם.
- סה"כ שטח ביעוד מבני"צ = 45.354 דונם.

פריסת מבני הציבור כולל ביעודים כלל עירוניים/רובעיים תבוצע ע"י עיריית עפולה. התוספת המוצעת בשטחי מבני"צ בוצעה בתאום וע"פ בקשת העיריה.



מינהל התכנון
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
 29-11-2016
 נתקבל



מינהל התכנון
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום
 לאשר את התוכנית
 2.11.16
 יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



שצ"פ נדרש:

סה"כ שטח נידרש לשצ"פ - לפי 5 מ"ר לנפש = 27.67 דונם.
שטח השצ"פ בתכנית המאושרת נקבע מאילוצי שטח התכנית ומיקום תוואי דרך 65. התכנית המוצעת מבטלת את השטח האקסטנסיבי וכל השצ"פ מוגדר כשצ"פ אינטנסיבי.

מסחר נדרש:

כ-1 מ"ר לנפש בתא שטח 9000 בשטח של 3.429 דונם ובהתחשב במסחר הקיים בשכונה צמודת הדופן חושבו זכויות בניה למסחר כ- 50% עיקרי + שרות = 1,715 מ"ר.
מיקום המגרש ביעוד מסחר נקבע בסמוך לכניסה הראשית לשכונה ולאחר בדיקת מרחקי הליכה מהמסחר הקיים בשכונת המגורים הסמוכה.



נערך ע"י אדרי אבישי טאוב

