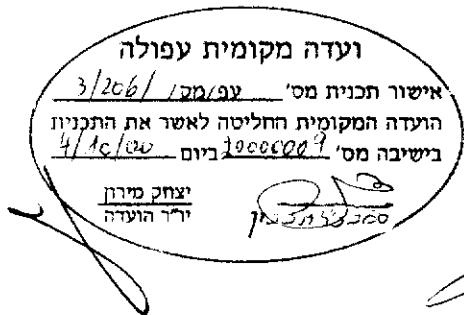


מרחב תכנון מקומי עפולה.

תכנית מס' - עפ/מק/גבמ/206/3 המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/206/2

מחוז:	הצפון
נפה:	יזרעאל
מקום:	עפולה
נוש:	16738
חלקה:	20 חלק
מגרש:	1,2,3
שטח התבנית:	3097



יוזם התכנית: דוד דרורי בע"מ - רח' העליה 3 עפולה.
חסון מ.ש. תעשייה בע"מ - רח' העליה 3 עפולה.

בעלי הקרקע: דוד דרורי בע"מ
חסון מ.ש. בע"מ

עורך התוכנית: ארדיכלית פנינה פלדמן
רח' העליה 11 עפולה.
טל' 06-6592234

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מס' עפ/מק/גבמ/206/3 עפולה המהווה שינוי לתוכנית ג/במ/206/2 להלן "תוכנית זו".
התוכנית מחול על שטח המותחם בקו כחול בתשרים המצורף לתוכנית זו.
התשרים הוא בקו"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

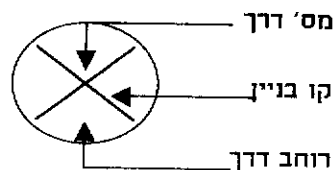
2. מטרת התוכנית: איחוד וחלוקה מחדש. שינוי מיקום של שטח למבני ציבור לשטח אזור מגורים ג' ולהפך ללא שינוי השטח במטרים מדובעים.

3. המקום: הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעפולה, רח' האנוח בנוש: 16738 וחלק מחלקה 20.

4. גבולות התוכנית: כמסומנים בתשרים בקו כחול.

5. מקרא צבעים וסימונים:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| א. גבול גוש | - רציף עם משולשים. |
| ב. גבול חלקה | - קו שחור רציף |
| ג. גבול תוכנית | - קו כחול רציף |
| ד. אזור מגורים ג' | - צבע צהוב. |
| ה. דרך קיימת מאושרת | - צבע חום כהה. |
| ו. שטח למבני ציבור | - צבע חום בהיר. |
| ז. שטח ציבורי פתוח | - צבע ירוק בהיר. |
| ח. דחמה | |



6. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו משונה את תוכנית מפורטת ג/במ/206 . במידה ותהיה סתירה בין ההוראות תוכנית זו לתוכניות אחרות, תהינה הוראות תוכנית זו עריפות.

7. הוראות בניה: בהתאם לתוכנית ג/במ/206.

8. שטח למבני ציבור: בהתאם לתוכנית ג/במ/206.

9. מבלת זכויות:

אזור	סימון בתשרים	מס' יח' לדונם	גובה מקסימלי	תכסית	% הבנייה שטח עיקרי	% הבנייה שטחי שירות	סה"כ	קוי בניין
מגורים ג'	בהתאם ל-ג/במ/206							
מבני ציבור								

10. מסמכי התוכנית:

- א. דפי הוראה בכתב - 3
- ב. תשרים בקנ"מ 1:500
- ג. מפת מדידה עדכנית.
- ד. מבלות איזון

כל המסמכים הנ"ל מחוייבים.

11. תשתיות:

- א. מים וביוב: מקור מי שתיה יהיו מחוברים באמצעות צינורות מים מרכזיים בתאום עם מהנדס הועדה.
- ב. ניקוז: הניקוז יתבצע על ידי חלחול- ניקוז טבעי. מערכת תעלות ו/או בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חיבור סלפון וחשמל: יהיו תת קרקעיים.
- ד. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימונעו היווצרות ריחות ופגעי תברואה.
- ה. חנייה: לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקומן של החניות לדרכ, בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה תשמ"ג 1983.

12. היטל השכחה: היטל השכחה יגבה כחוק.

13. איסור הבנייה מתחת ובקרבת קו חשמל

14. מבלת שטחים:

מצב מוצע

שימוש קרקע	דונם	%
דרך קיימת	0.774	25
שטח למבני ציבור	0.626	20.20
אזור מגורים ג'	0.870	54.8
	0.827	
סה"כ	3.097	100

מצב קיים			
	שימוש קרקע	דונם	%
	דרך קיימת	0.774	25
20/1	שטח למבני ציבור	0.626	20.20
20/2	אזור מגורים ג'	0.870	54.8
20/3		0.827	
	סה"כ	3.097	100

15. מיגון אקוסטי: מיגון אקוסטי יבוצע על ידי יום במידה ויהיה צורך בחזית הדרומית של הפרוייקט.

ד. דיווח מבנה לבנין ומתוח בע"מ
חשון ס.ש. תש"ס (1979) בע"מ

חתימת היחס:

בעל הקרקע:

עורך התוכנית:

פלדמן פנינה-אדריכלית
מס דש"מ 29782

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

י דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

ויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

תאריך : 17 באפריל 2000

סימוכין : געפ/20/4/218

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית עפולה

א.ג.נ.,

ת.ב.ע. עפ/מק/גבמ/2/206
- טבלת איחוד חלוקה ואיזון
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה 1965,
גוש 16738 חלקה 20 (חלק)
עפולה

גדי דגני-ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

ויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

- 2 -

1. כללי:

להלן רשימת המגרשים ושטחיהם:

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר
16738	20	20/1	870
		20/2	626
		20/3	827

2. תיאור המקרקעין והסביבה:

החלקה שבנדון מהווה חטיבת קרקע הממוקמת בחלק הצפון מערבי של העיר עפולה,

בסמוך ממערב לרח' האורנים.

הסביבה מאופיינת ע"י בנייני מגורים 6 קומות ע"ע מבניה חדשה ובתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה וותיקה ושטחים בלתי מבונים.

למגרש שבנדון צורה רגולרית עם חזית נרחבת לרחוב.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

י דגני – B.Sc. ושמאי מקרקעין

ויטל לוריא – B.A. ושמאית מקרקעין

- 3 -

3. מצב תכנוני:

3.1 מצב תכנוני קודם:

- עפ"י ת.ב.ע. ג/במ/206 שפורסמה למתן תוקף ביום 16.1.96 סווגה החלקה כדלקמן:

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
16738	20	20/1	870	מגורים ג'
		20/2	626	שטח למבני ציבור
		20/3	827	מגורים ג'

- תקנות התוכנית זכויות הבניה כדלקמן:

מגורים ג':

מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
קומות : 5
שטח מבונה עיקרי : 120%
שטחי שירות : 30%
צפיפות : 10 יח"ד לדונם

בנייני ציבור:

מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
קומות : 5
שטח מבונה עיקרי : 90%
שטחי שירות : 20%

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

דגני – B.Sc ושמאי מקרקעין

ויטל לוריא – B.A. ושמאית מקרקעין

- 4 -

3.2 מצב תכנוני חדש :

- עפ"י תוכנית מוצעת עפ/גבמ/2/206 נכללים המגרשים בתחום שטח המסומן לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ונוצרו המגרשים בייעודים הבאים :

גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
16738	20	20/1	626	שטח למבני ציבור
		20/2	870	מגורים ג'
		20/3	827	מגורים ג'

- לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן :

מגורים ג' :

שטח מגרש מינימלי : 800 מ"ר

מס' קומות : 6 ע"ע או צמידות קרקע

שטח מבונה עיקרי : 120% מחושב משטח החלקה המקורי ברוטו

שטחי שירות : 30% :

בנייני ציבור :

ללא שינוי.

גדי דגני-ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

רויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

- 5 -

5. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

- עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

- השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- שטח החלקות וצורתם.

- ייעוד החלקות.

- מיקום החלקות.

- הקצאות המגרשים החדשים נערכה תוך הימנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.

6. טבלת ההקצאות

להלן טבלת ההקצאות:

מס' חלקה	שטח במ"ר	שווי יחסי קודם	מספר מגרש חדש	שטח מגרש	שווי יחסי חדש	עליה/ירידה בשווי יחסי
20/1	870	0.4197	20/2	870	0.4197	0
20/2	626	0.1812	20/1	626	0.1812	0
20/3	827	0.3990	20/3	827	0.3990	0
	2323	1		2323	1	0



ובאתי על החתום

גדי דגני

שמאי מקרקעין