

## מרחב תכנון מקומי עפולה

תוכנית מס. עפ/מק / 6113 / 2  
שינוי תוכנית מס. 6113 / ג

### ועדה מקומית עפולה

אישור תכנית מס' עפ/מק/6113/2

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 4024/2024 ת"מ

3.1/3/24  
כניסת לוי  
י"ר הועדה

אינג' מ. כהן  
מנהלס הועדה

1. המקום :

הישוב :

הנפה :

המחוז :

גושים וחלקות

עפולה

יזרעאל

מחוז צפון

גוש 16661 חלקות 41 (חלק), 45 (חל) 56 .

גוש 16701 חלקות 25 , 26 (חלק)

2. היוזם :

עיריית עפולה

3. בעלי הקרקעות :

עיריית עפולה , מדינת ישראל.

4. שטח התוכנית :

14.900 דונם.

5. עורך התוכנית :

רותם שבח חברה למדידות תכנון ויזום בניה בע"מ.

טל : 04-6594970 פקס : 04-6595164 .

6. גבולות התוכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

7. מטרת התוכנית :

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא הסכמת הבעלים.

8. מסמכי התוכנית :

מסמך א' - תקנון התוכנית.

מסמך ב' - תשריט התוכנית.

מסמך ג' - טבלת איזון ולוח הקצאות.

9. האזורים והוראות הבנייה :

הוראות הבנייה יהיו בהתאם לתוכנית 6113 / ג'.

10. לוח הקצאות :

הקצאות תהיינה ע"פ מסמך ג' טבלת איזון ולוח הקצאות.

11. התייחסות לתוכניות קודמות :

כל הוראות התוכנית 6113 / ג' על שינוייה חלות על תוכנית זו.

במידה ותהיינה סתירה בין תוכנית זו לתוכנית הנ"ל, תקבענה הוראות תוכנית זו.

12 . חתימות וחותמות :

יוזם התוכנית :

עורך התוכנית :

~~עיריית עפולה  
החברה הכלכלית לעיריית עפולה  
מחלקת תכנון ופיתוח עירוני  
ת.ד. 1000 עפולה 22100  
טל. 04-9522222~~  
"רותם שבח" חב"ל למדידות וליזום בנייה בע"מ.

תאריך: \_\_\_\_\_



תכנית מס' עפ/מק/6113/2  
עקרונות שומה  
ללוח הקצאות וטבלת איזון  
עפולה

יולי 2001

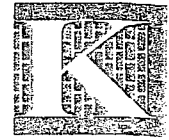




### תוכן העניינים

#### דף מס'

1. פרטי התכנית ..... 3
2. מצב תכנוני קיים ..... 3
3. מצב תכנוני מוצע ..... 4
4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 5



תל-אביב, 18.7.2001

תיק מס', 6-13113

**הנדון: עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית מס' עפ/מק/2/6113 - עפולה**

**1. פרטי התכנית**

גוש : 16661 חלקות וחלקי חלקות : 56, 45, 41  
גוש : 16701 חלקות וחלקי חלקות : 26, 25

שטח : כ- 14.9 דונם

מיקום: חלקו הצפוני של מתחם הרחובות קהילת ציון-שפרינצק-שטח מסילת הרכבת-השוק

**2. מצב תכנוני קיים**

2.1 החלקות שבתחום התכנית כלולות בתכנית 6113/ג' שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4190 מיום 6.2.94.

תכנית זו מייעדת את השטח הנדון ל"מרכז עירוני". בנוסף, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

זכויות הבניה באזור מרכז עירוני (מרכז עסקים + מרכז אזרחי) הינן:

3 קומות מסחר \* 40% עיקרי בקומה וסה"כ 120% בניה עיקריים.

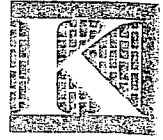
6 קומות מגורים או משרדים \* 30% בקומה וסה"כ 180% בניה עיקריים.

שטחי שירות - 30% לשטחי מסחר ו- 30% לשטחי המשרדים/מגורי. סה"כ 60% שטחי שירות.

התכליות המותרות - חנויות, שרותי אוכל, בנקים, משרדים, בתי מלון, אולמות קולנוע, תחנת אוטובוסים מרכזית ועוד, כמפורט בתקנון.

תוגש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטונית אשר תחלק את השטח לאזורי משנה.

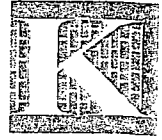
התכנית קובעת כי לגבי חלקות 41, 45, 56 בגוש 16661 וחלקה 25 בגוש 16701 (שהינן חלקות בתחום מגרש מרכז עירוני) יבוצע איחוד וחלוקה מחדש לא בהסכמת הבעלים.



2.2 תכנית המתאר ג' 302/ג' שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 2386 מיום 20.11.77 מסווגת את השטח הנדון ביעודים שונים: מרכז תחבורה, מסילת ברזל, שטח ציבורי פתוח ודרך. זכויות הבניה בשטח מרכז תחבורה - בהתאם לתכניות מחלקת מהנדס העיר. התכליות המותרות - תחנת אוטובוסים מרכזית. תוגש תכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית בהמלצת הועדה המקומית.

### 3. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, כאשר יעוד המגרשים וזכויות הבניה זהים לתכנית ג' 6113/ג'.



**4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון**

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

**4.1 כללי:**

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

**4.2 מצב קיים:**

4.2.1 המצב הקיים הינו בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית 302/ג, שכן זו קבעה את השווי ערב תכנית 6113 ג'.

4.2.2 שטח כל חלקה בכל יעוד ויעוד.

4.2.3 נלקח בחשבון מבנה השוק העירוני הישן שע"ג חלקה 41.

**7.3 מצב מוצע:**

בהערכת שווי כל מגרש ב"מצב חדש" נלקח בחשבון שטחו, מיקומו וזכויות הבניה (הזהות לכל המגרשים).

ולראיה באתי על החתום

א.כ

**אברהם כפ**

מהנדס, שמאי מקרקעין



