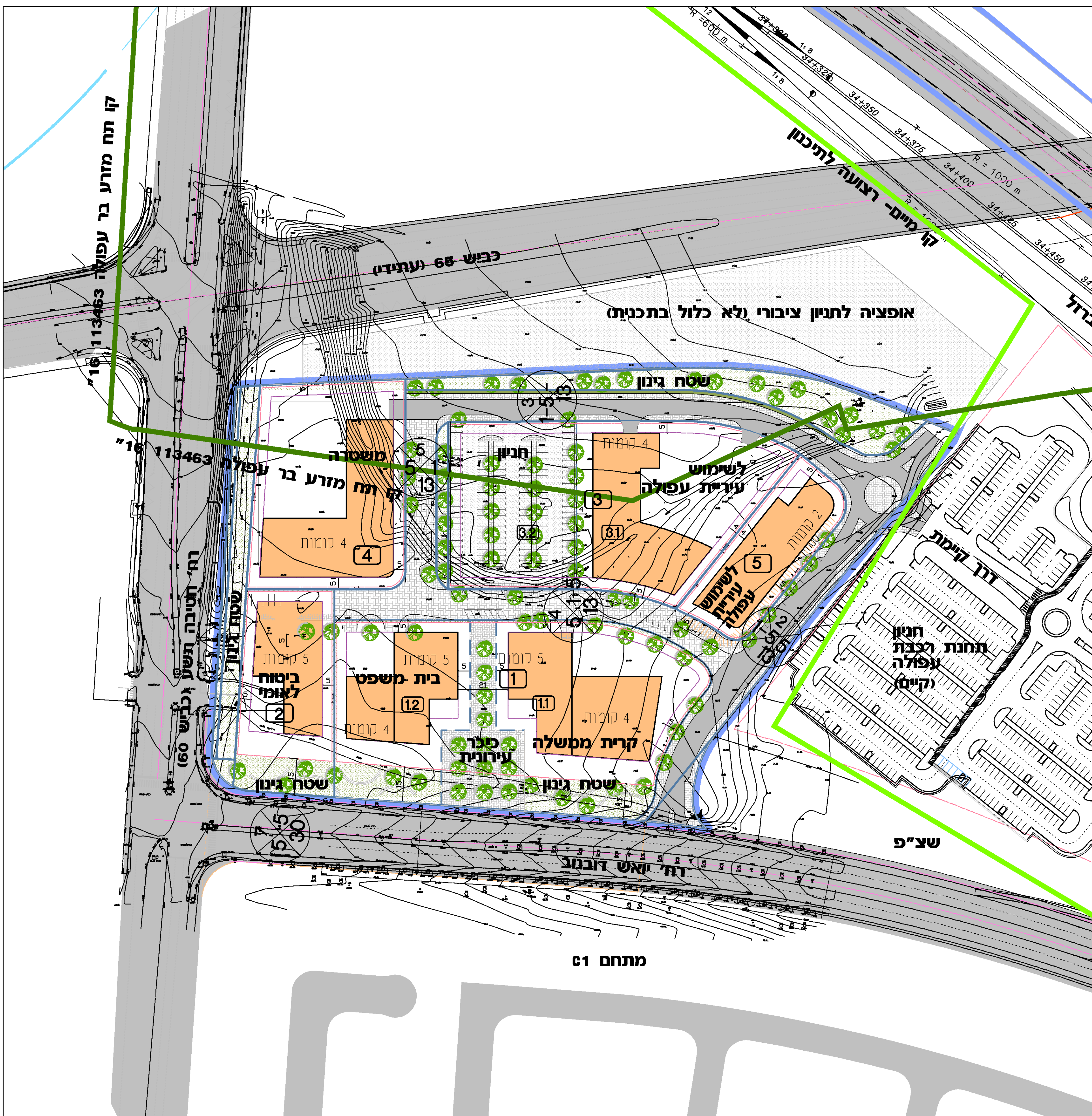
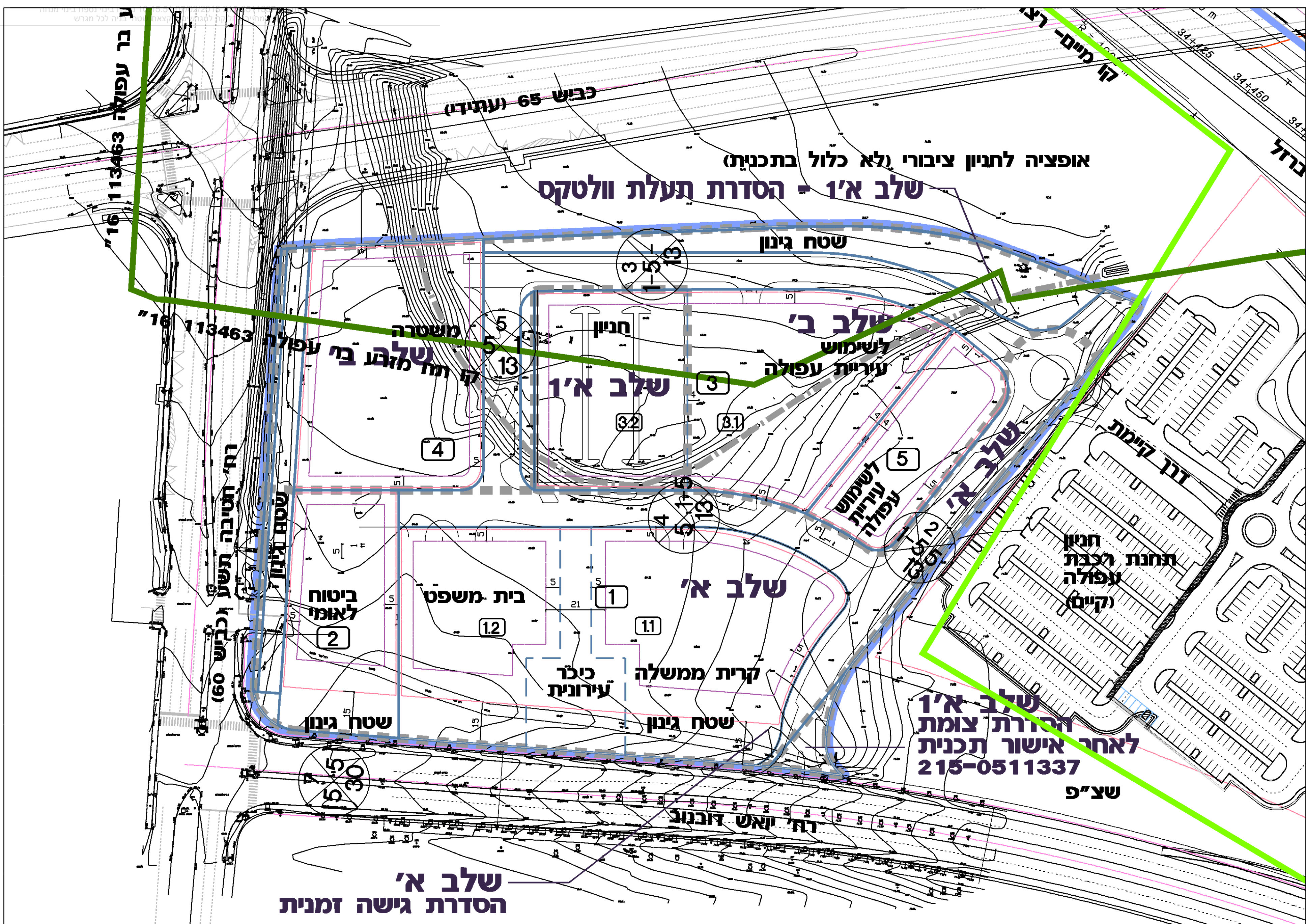


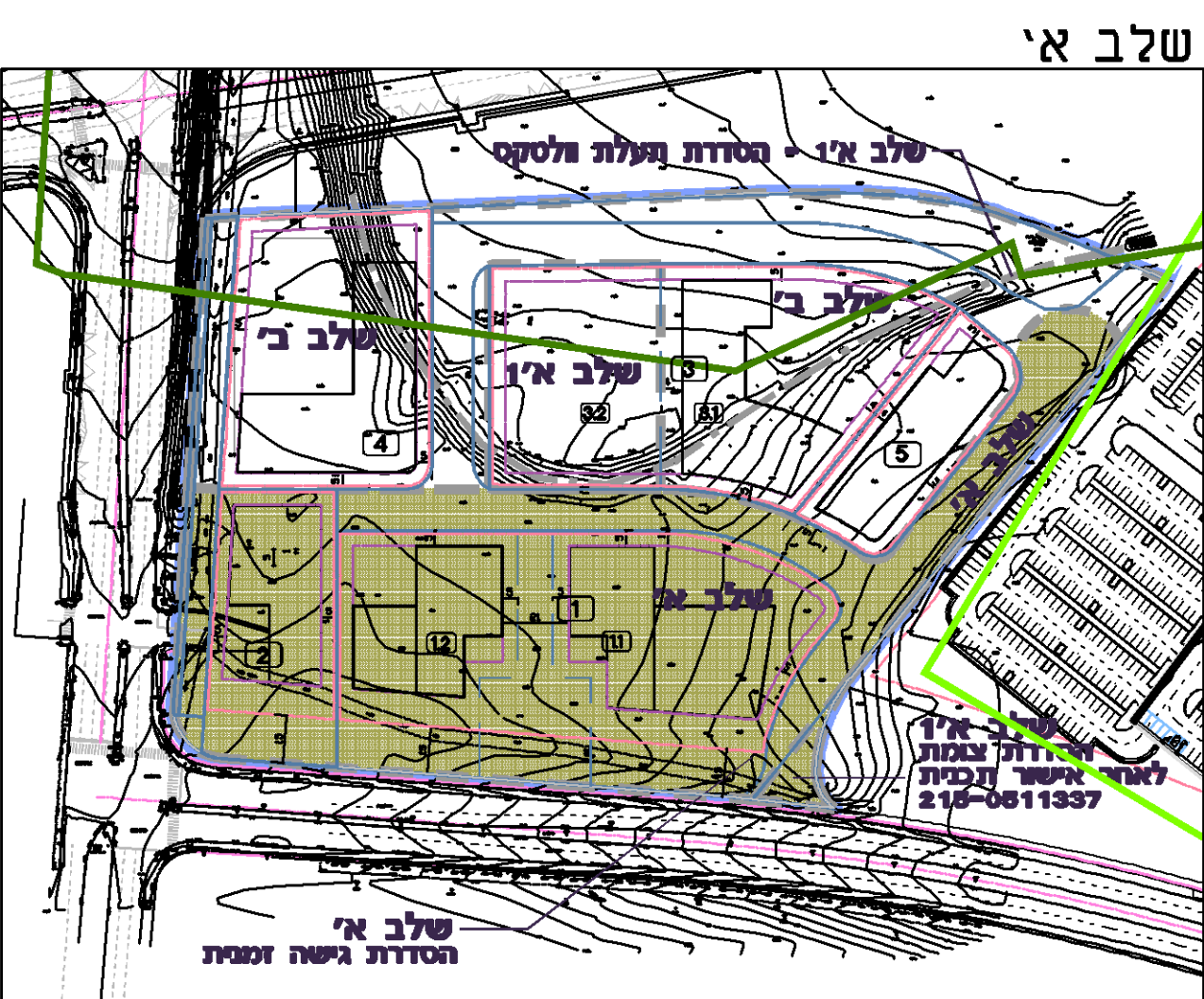
1 מתוך 1 גליון 1		נספח בינוי מנחה	
צפון		מחוז	
עפולה		מרחב תכנון מקומי	
עפולה		רשות מקומית	
עפולה		ישוב	
07.02.2018		תאריך	
קנ"מ		שם הנספח	
14000, 12500		תכנית בינוי	
שמות ודתימות:			
חתימה:	שם: דינה אמר		עורך התוכנית
	תאריך: אמר קוריאל אדריכלים		



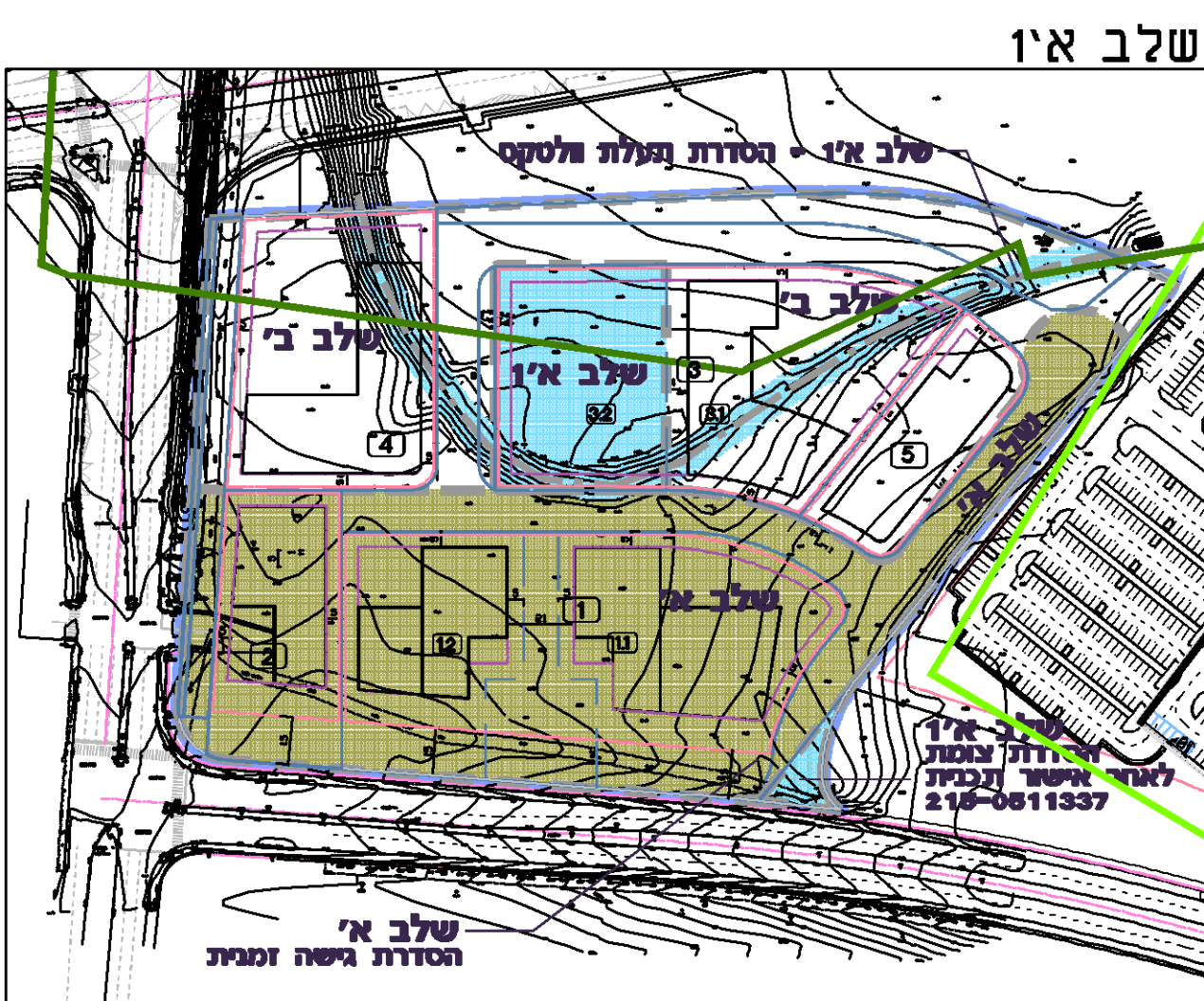
תכנית בינוי מוצעת - פיתוח כללי



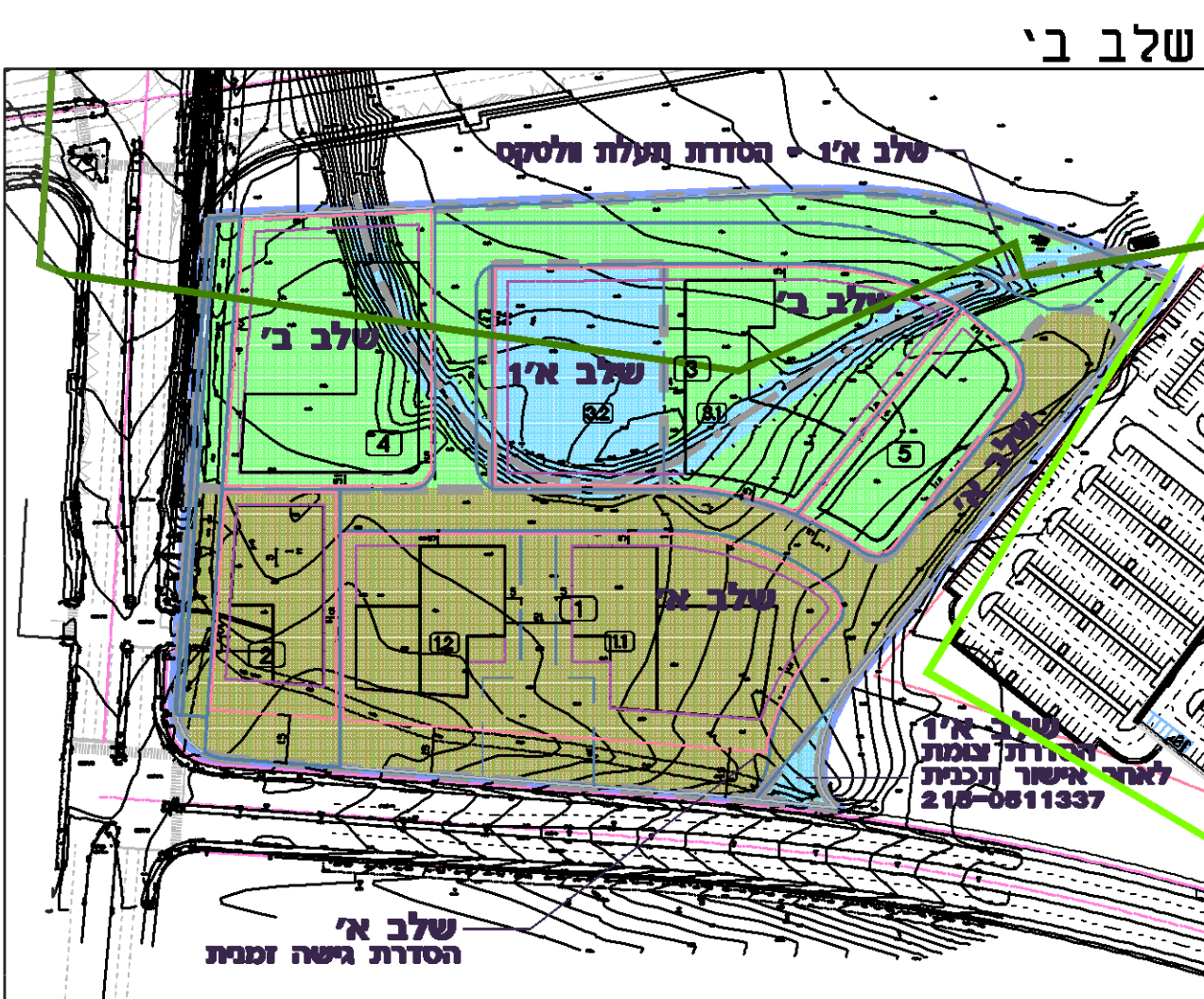
תכנית בינוי מוצעת - חלוקה למגרשים



תכנית שלביות



שלב א'



שלב ב'

1 : 2500 מ"ק

מ"ר	45,238	שטח תא שטח	603
מ"ר	36,190	שטח עיקרי:	80% =
מ"ר	15,833	שטח שירותי:	35% =
מ"ר	52,023	סה"כ שטחי בנייה:	115% =
3 קומות		מס' קומות:	
12 מ'		גובה מבנה מקסימלי:	

שלב	מגרש מס'	שימוש	שטח מגרש	אחוז בניה עיקרי	אחוז בניה שרת	שטח הבניה (מ"ר)				מספר קומות		הקלות נדרשות	
						תת קרקעי		תת קרקעי		סרטי שטח בניה	מפל הבניה/האבטת		
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
א'	1	קריית ממשלה בית משפט	11,360	120%	35%	13,032	3,176	600	800+ 14,700 חניה	32,308	4-5	2	1. אישור תכנית מס' 215-0511337 2. עד לאישור התכנית - ניתן לבנות במסגרת זכויות הבניה הקיימות, בהתאם להקלות הבאות: - 5000 קומות ע"פ סט"פ סטיה נכרת - העברת שטחי שירות ממסל הקרקע למפעל חת קרקעי על פי רחובות המאפשרות
											3,934	905	
	3	לשימוש עירוני עפולה תנוון 1א'	9,100	102%	35%	9,273	1,500	1685	16,308	4	2		
												-	
ב'	4	משרדה	5,580	120%	35%	6,396	1,953	300	5,400 חניה	14,049	4	2	
											2,455	260	
	5	לשימוש עירוני עפולה	2,455	100%	35%	2,455	260	-	2,950 חניה	5,665	2	3	
		מגורים ושטחים יזומים											
		סרטי	45,238			35,090	7,794	1,100	32,585				

שלבי ביצוע		התניות	מגרשים	שלב
		- חלוקת השטח למגרשים על ידי מודד תשתיות: 1. תכנון וסליכת כבישים 4 ו- 2, כולל צומת זמנית לחיבור רח' יואש דובנוב, התחברות למערכת הדרכים של חניון הרכבת. 2. תכנון וביצוע תשתיות מים, ביוב וניקוז לראש מערכת למגרשים 1 ו- 2	1 + 2	א'
		- אישור תכנית מס' 215-0511337 לחילופי שטחים תוספת קומות והוספת שטחי שירות תשתיות: 1. השלמת צומת כביש 2 עם רח' יואש דובנוב 2. הסדרת תעלת וולטקס 3. תכנון וביצוע תשתיות מים, ביוב וניקוז לראש מערכת למגרשים 3, 4, ו- 5 - פיתוח מגרש חניון ציבורי והשצ"פ הצמוד אליו - בשלב ביניים תותר חנייה על הקרקע בתחומי מגרשים 3, 4 ו- 5.	6	א'1
		- תשתיות: - הסדרת גישה צפונית למגרשים (כביש 3)	3+4+5	ב'

הנחות ביטוי:

1. לפחות 30% משטח המגרש הייעודי יישמר ללחננו נופי.
2. לפחות 15% משטח המגרש ישמר כגיטון ונטיעות
3. לכל היתר בנייה יוצרף נספח פיתוח שיוכן על ידי אדריכל נוף המראה את חיבור המבנה לסביבתו
4. בתחום המגרש ימוקמו הנחיות הדרושות עבור הפעול הבניין בלבד (נחיות סגל).
5. הנחיה לציבור תמוסוך בחניון במגרש 3, תותר הקמת חניון פרקעי, יזמי המבנים ישתתפו בהקמת החניון
6. עיצוב הבניינים: גמר המבנים יהיה מחומרים קשיחים.
7. אבן, זכוכית, חיפוי אלומיניום או חומר מורכב אחר לאישור מהנהג העיר
8. בחזית המגרש 10-11 הפונים לדרווח דונגוב יותר להעביר תשתיות עירוניות
9. פיתוח מגרשים 3,4,5 מותנה בתיאום עם חברת "מקורות"

הנחיות בנוי למגרש 1 - קרית הממשלה ובית המשפט

1. במגרש יהיו שני מבנים. התכנון יכלול כיכר ציבורית בין המבנים וציר מחבר בין רח' דובנוב לכביש מס' 4.
2. בכיכר ובציר תרשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות
3. על יס' המבנים תחול חובת פיתוח של הכיכר, הציר והשטח הירוק לאורך רחוב דובנוב
4. תנאי להיתר בניה תכנית בינוי לכל המגרש, כולל הכיכר והשטח הירוק יותר לבנות בשבילים.
5. בניית המבנים תותנה בפיתוח הכיכר העירונית בין המבנים וכן המסע בין רחוב יואש דובנוב לכביש הגישה האחורי
6. יותר להקטן מיתון חת דרוגית, מתחת המגרש, גם מחמת לכיכר באזורי הגינון ידרש להגביר תקרת התניון בלפחות 1 מ' מתחת למפלס הכיכר כניסת רכבים למגרש תהיה רק מכביש מס' 4
7. חניית המבנים הראשיות והכניסות למבנים יופנו לרח' יואש דובנוב לא לכיכר העירונית בין מגרשים 1.1 ו-1.2.

הנחות בימי למגרש 2 - ביטוח לאומי

1. תכנון המבנה - חזיתות ראשיות ומימקים
ההכנסיות יתייחס לצומת הרחובות יואש
דובנוב ורח' חטיבה תשע
2. בניית המבנה תותנה בפיתוח השטחים הירוקים
העולים לכיוון רח' דובנוב ורח' חטיבה תשע
3. כניסת רכבים למגרש תהיה רק מכביש מס' 4

