



UNIVERCITY

קומפלקס סטודנטיאלי מניב בעפולה





UNIVERCITY
קומפלקס סטודנטיאלי מניב בעפולה

הדמיית הפרויקט



**קיים היתר בניה בתוקף
והאגרות שולמו**



אודות הפרוייקט

- **הפרוייקט:** השקעה בבניין בוטיק למגורים בהשכרה
- **המיקום:** גבעת המורה - השכונה הגבוהה ביותר בעפולה מול נוף מרהיב
- **הבניין:** מבנה מודרני בן 3 קומות בתכנון ארכיטקטוני של האדריכל גיורא גור
- **יחידות הדיור בפרוייקט:** 93 יחד'
- **תמהיל:** 5 דגמי דירות סטודיו **מרוהטות**, מעוצבות ומושקעות בגדלים של 20 - 30 מ"ר
- **נגישות ללב העיר:** ממוקם במרחק נסיעה קצר מלב העיר
- **נגישות למוסדות הלימוד:** במרחק של כ-15 דקות ממוסודת הלימוד וכ-7 דקות מתחנת הרכבת החדשה
- **בנוסף:** חנייה ציבורית גדולה משני צידי הבניין, חדר כביסה, מחסנים, לובי מפואר

מיקום הפרוייקט

פארק גבעת המורה

סופרמרקט

ספרייה
ציבורית

מרכז יום
לזקן

אבן גבירול

רחוב ראשון

הרוגי מלכות

יצחק בן צבי

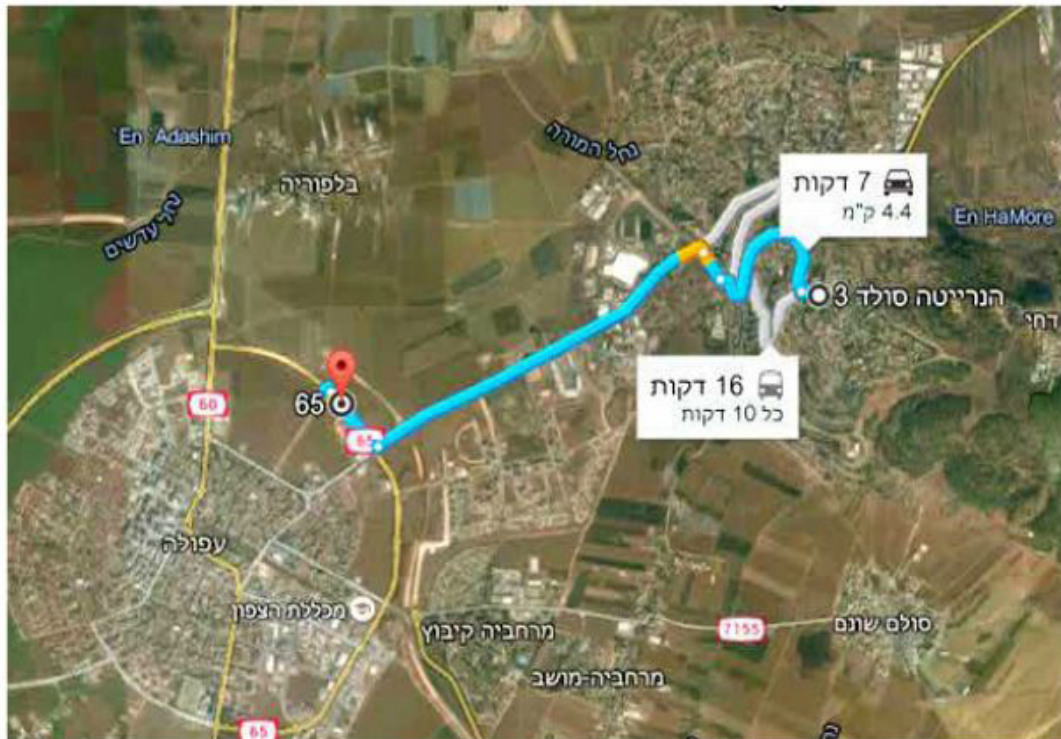
הנרייטה סולד



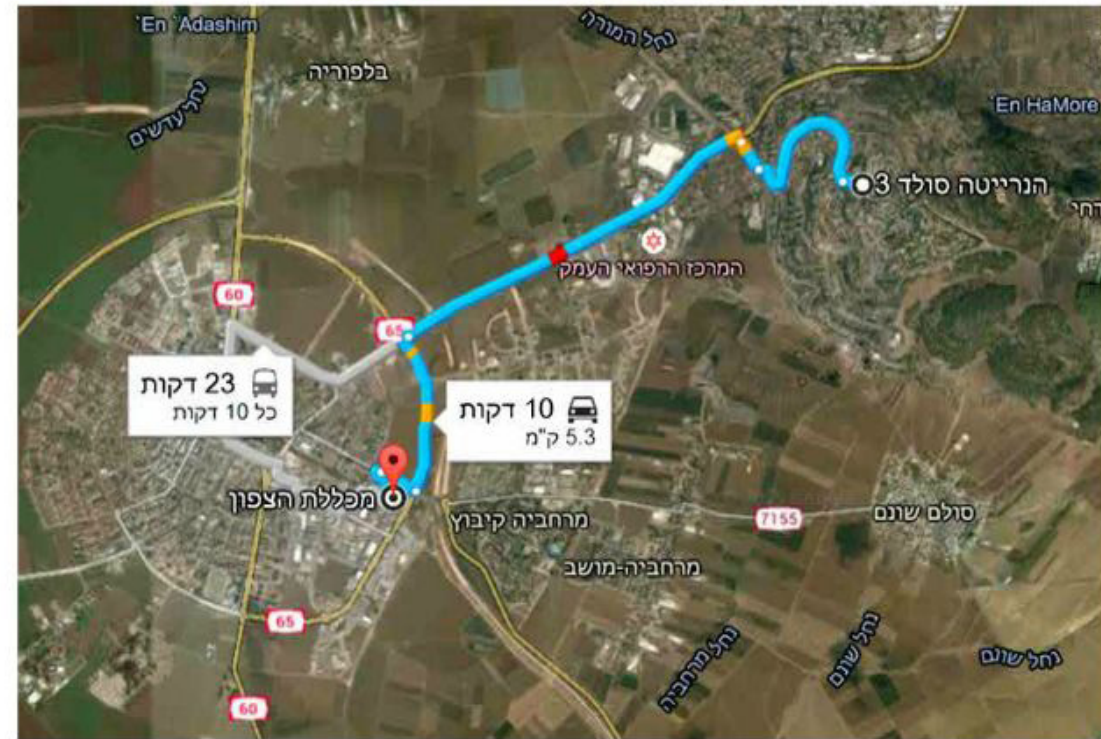
מיקום הפרוייקט

התחבורה הציבורית הנוחה בעפולה מאפשרת לסטודנטים להתנייד בקלות וכן, לצאת ולהיכנס לעיר. מרחק הנסיעה מן הנכס לרכבת הינו כ-7 דקות נסיעה
מרחק הנסיעה מן הנכס למכללות הינו כ-10 דקות נסיעה

מרחקי נסיעה לתחנת הרכבת העתידית



מרחקי נסיעה למכללת העמק





עפולה: הזדמנות הנדל"ן הבאה של ישראל

היתרונות

מיקום: 15 דקות מחיפה (באמצעות הרכבת החדשה)

ביקושים:

- העיר נהנית מהגירה חיובית מאסיבית
- תנופת בנייה מאסיבית למגורים לזוגות צעירים
- העיר מהווה מוקד ללימודי השכלה גבוהה
- 5 מכללות ללימודים גבוהים ומוסדות לימוד מקצועיים קיימים בעיר
- מכללת עמק יזרעאל ומכללת עתיד ועוד מהוות מוקד משיכה לסטודנטים

עליית מחירי הנדל"ן:

- **פיתוח:** העיריה יוצרת רצף פיתוח תשתיות ובנייה בהיקף חסר תקדים
- **כבישים:** השקעות ענק בתשתית הכבישים העירונית
- **הייטק:** בימים אלו מוקם פארק תעשיות הייטק ענק
- **רכבת:** הוקמה בעיר תחנת רכבת חדשה

עפולה: עיר המכללות של עמק יזרעאל

כבירת העמק, מהווה עפולה מוקד מרכזי עיקרי לסטודטים המבקשים לרכוש השכלה גבוהה במכללות ומוסדות הלימוד המקצועיים הייעודיים לסוגיהם. אלפי סטודנטים לתואר ראשון, שני ולמקצועות תעודה לומדים במוסדות הלימוד בעיר, מחיים את העיר ותורמים לחיי הרוח, התרבות והיצירה בקהילה.



טוואי הרכבת החדשה

• מיקום:

במרכז העיר, בין עפולה לעפולה עילית ממערב לכביש 60, ממערב לשדרות יצחק רבין.

• התחנה מהווה

חלק מהקמת קו הרכבת חיפה - בית שאן.

• נגישות מושלמת

מבחינת מיקום וזמן נסיעה לערים הגדולות וליישובים בסביבה.



נדאיות הפרוייקט

ההזדמנות:

- הביקוש לדירות קטנות להשכרה: עלה בעיר בעשרות אחוזים בשנים האחרונות
- קיימת מצוקת דיור קשה בדירות המיועדות לסטודנטים באיזור
- קהלי יעד להשכרה: כ-7,000 סטודנטים הלומדים במכללות בעיר ובסביבתה ורווקים
- מספר התושבים בעיר: 48,000 נפש
- צפי לשנים הקרובות:

"מחיר הדירות בעפולה, מגדל העמק ואור עקיבא יזנקו"
(דה מארקר סמנכ"ל הנדסה ותכנון של חברת אזורים)



ר'ח' יהושע 47
ת.ד. 2016
מיקוד 18100

עיריית עפולה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
טל. 04-6520346/7 פקס. 04-6520442

קבלת קהל- א. ד. 15:30-18:00 ג. ה. 08:30-12:30



תאריך: 26/07/2016

טופס 2 (תקנה 3)

אישור לצורך עבודות לפי תקנות התכנון והבניה
(אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשס"א 1981

תיק בנין: 172340810000
בקשה מספר: 20150946
מספר תעודה: 8611

אל: חברת החשמל / ספק המים

מאת: הרשות המאשרת - עיריית עפולה

ניתן בזה אישור לביצוע עבודות חשמל והספקתו / הספקת מים * לצורך ביצוע עבודות במקרקעין

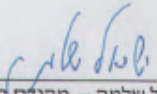
גוש: 17234 חלקה: 81 מגרש: יעוד: מסחר

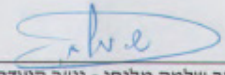
כתובת הבניה: הנרייטה סולד 1

פרטי המבקש: ב.קרן נכסים בע"מ

שלגביהן הוצא היתר בניה מספר: 20150946 או שהוחלט לתיתו וטרם ניתן ומהטעם דלהלן ניתן

בזה האישור לביצוע העבודות וההספקה הנ"ל.


ישראל שלמה - מהנדס הועדה


מר שלמה מליחי - יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עפולה

חותמת הועדה המקומית
לתכנון ובניה - עפולה

טופס 3 (תקנה 18(א))

חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

עמוד 1 מתוך 2 עמודים

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970

היתר בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
עיריית עפולה	20150946	20150946	172340810000

רשות מקומית: עפולה		כתובת הבניה: הנרייטה סולד 1, שכונה: גבעת המורה	
גוש: 17234	חלקה: 81	מגרש:	תכנית: 13259/ג
		תכנית נוספות: 14068/ג	

שם	פ.ח/ז.פ.	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	ב.קרן נכסים בע"מ	ת.ד. 94	קרית חיים	04-8553239
בעל הנכס	ב.קרן נכסים בע"מ	ת.ד. 94	קרית חיים	04-8553239
עורך הבקשה	גור סילביה	ת.ד. 9436	חיפה	
מתכנן שלד הבנין	פאר משה	4801073	חיפה	

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על מי אישור ועדת משנה בישיבה מספר: 20150008 בתאריך: 27/08/2015

מהות ההיתר:

תוספת בניין מעונות סטודנטים למבנה קיים בהתאם לתמ"א 38.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

* ראה תנאים לנספח בהיתר. *

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס': 5259

סעיף	תאור	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00.110	בניה חדשה או תוספת בניה	3,486.80	32.33	112,728.24
			סה"כ אגרות בניה	112,728.24

פקדון מס' 2014193, שולם בתאריך 30/07/2014 - קבלה מס' 398709

אגרה מס' 5259, שולמה בתאריך 25/07/2016 - קבלה מס' 508359

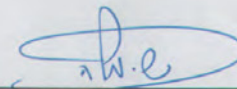
היתר זה יפקע תוקמו בתום 3.0 שנים מיום ניתנו.

תאריך הפקת ההיתר 26/07/2016

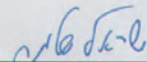
תאריך נתינת ההיתר / /

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עפולה

חותמת הועדה המקומית



מר שלמה מליחי
יו"ר הועדה



ישראל שלמה
מהנדס הועדה

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ירוחק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של

העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוטר או לכבאי.

הדמיית דירה מרוהטת

