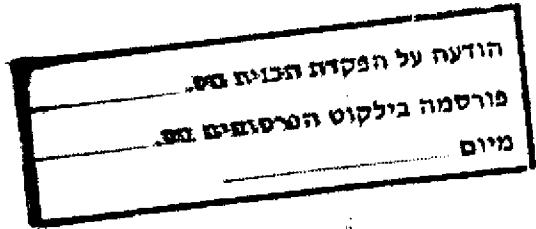
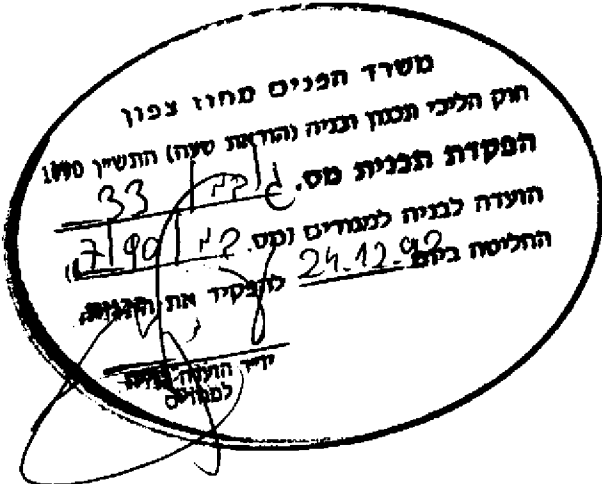


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית בניה למגורים - הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן, 1990.

תכנית מפורטת מספר ג/במ/33, "נוף יבנאל"; המשך לתכנית המתאר יבנאל ג-704 והמשך לתכנית שכון ציבורי ג-2527.



בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: א. פרוויליד - ארכיטקט.

תאריך: 18.10.1990.



מ ח ו נ ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מפורטת מספר ג/במ/33.
"נוף יבנאל".

נפה: כנרת.

מקום: יבנאל.

גוש 17371:
חלק מחלקות: 4, 8, 9, 25.

שטח התכנית: כ- 90 דונם.

מספר יחידות דיור: 36 יחידות דיור, בתים דו-משפחתיים (בניה בשלבים בתים גדלים): 150 יחידות בתים מדורגים ו-24 יחידות במבנן שטיח - טורי; סך הכל 210 יחידות דיור שונות.

קנה מידה: 1:1250.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: א. פרוויליך - ארכיטקט.

תאריכים: 18.10.1990
18.12.1990

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מספר ג/במ/33.
"נוף יבנאל", להלן "התכנית".

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, להלן "התשריט".

3. מסמכי התכנית: א. תקנון התכנית.
ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:1250.
ג. נספח - תכניות בינוי.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו באה בהמשך דרום מערבית לתכנית מפורטת מס' 2527 - שכונ ציבורי - יבנאל, על השטחים המסומנים שבתשריט.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות וקובעות.

5. מטרת התכנית: מתן ייעוד לשטחים שבתכנית לשכונת מגורים חדשה, בנית קבע, כמפורט להלן:

א. חלוקת שטחים למגרשים של כ-450 מ"ר (18 מ' X 25 מ' למבנה אחד) המיועדים לבנית בתי מגורים דו משפחתיים צמודים בגבול המשותף, למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה, קליטת עליה, זוגות צעירים וחסרי דיור.

ב. קביעת מגרשים של כ-900 מ"ר עבור מבנים מדורגים הכוללים 6 יחידות דיור, לפי תכנית בינוי.

ג. מגרש של כ-4 דונם, מבני שטיח - טורי עבור 24 יחידות דיור, לפי תכנית בינוי.

ד. קביעת תנאי בניה ליעדים הנ"ל - הנחיות ותקנים.

ה. ליועד שטחים למטרות ציבוריות - שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור וכן שטחים לבתי מסחר.

ו. קביעת מערכות דרכים והולכי רגל.

6. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו לכל המונחים המשמעויות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשל"ל, להלן "התקנות", וכן המשמעויות הרשומות לצידו, אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת, כנ"ל.
תחילת הבניה תחשב:

א. תוך שנתיים, סיום כל התשתית, פריצת כבישים, מים וביוב.

ב. תוך שנתיים, סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

ג. תוך שנתיים, סיום 25% מיסודות הבניה הציבורית (אזור מסחרי ומרכזים שכונתיים).

7. תנאים מיוחדים:

א. תנאי להוצאת היתרי בניה, הגשת נספח בינוי בק.מ. 1:500 על רקע תכנית מדידה:

ב. לא תותר כל תוספת בניה מעבר למוגדר בנספח הבינוי.

ג. החנייה תבוצע בהתאם למוגדר בנספח הבינוי.

8. ציוני התשריט:

גבול התכנית.	קו כחול עבה רצוף.
גבול גוש.	קו מלא עם משולשים.
גבול חלקה קיימת.	קו מלא דק.
מקלט ציבורי (75 מ"ר).	ריבוע בצבע צהוב.
גבול מגרש מוצע.	קו מלא.
מספר חלקה קיימת.	8 - 4
מספר מגרש מוצע.	55 - 19

מספר הדרך	1
מרוח קוי בנין	5 5
רוחב הדרך	12

סימן הדרך.

מספר חלקה קיימת.

4

קו בנין.
(ראה תכנית בינוי).

קו מקוטע.

גודל השטח בדונם	% מהשטח המתוכנן	שטח צבוע חום.	שטח צבוע אדום.	שטח צבוע ירוק.	שטח צבוע ירוק מותחם בקוים אדומים.	שטח צבוע כתום.	שטח צבוע בפסים חום ואפור לסירוגין.	שטח צבוע בכחול בהיר.	שטח צבוע כחול כהה.	שטח בצבע אפור מותחם אפור כהה.
0.9 ד'	1%	דרך קיימת.								
18 ד'	20%	דרך מוצעת.								
21.06 ד'	23.4%	שטח ציבורי פתוח ושרותים טכניים.								
18 ד'	20%	שבילים להולכי רגל.								
18 ד'	20%	אזור מגורים א' - מגורים דו-משפחתיים.								
3.6 ד'	4%	מרכז שכונתי (שטח לבינוי ציבורי משולב עם מסחר).								
23.4 ד'	26%	אזור מגורים ב', בתים מדורגים.								
4.5 ד'	5%	אזור מגורים ב', מבני שטח - טורי.								
0.54 ד'	0.6%	אזור מסחרי.								

9. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות (יעודים) המפורטות ברשימת התכניות דלהלן:

1. איזור מגורים א' - בתים דו משפחתיים: ישמש לבנית בינוני מגורים (אחד על מגרש של כ-450 מ"ר). צמודים בגבול בין שני מגרשים; כל מבנה יוקם בשלבים: שלב א', קומת קרקע = 60 מ"ר; שלב ב', תוספות של 20 מ"ר בקומת קרקע ועוד 60 מ"ר בקומה עליונה עם גגות שטוחים או גגות רעפים.
2. איזור מגורים ב' - בתים מדורגים: ישמש להקמת דירות בצורה מדורגת, 6 (שישה) יחידות דוור על מגרשים של כ-900 מ"ר, כאשר במפלס התחתון דירה של כ-80 מ"ר (60 מ"ר בשלב ראשון ותוספת של 20 מ"ר), במפלס האמצעי כנ"ל, דירה של כ-80 מ"ר (60 מ"ר בשלב א' ותוספת של 20 מ"ר) ובמפלס העליון דירה דו-קומתית (קוטג') של כ-140 מ"ר (60 מ"ר בשלב ראשון ו-80 מ"ר תוספת), 20 מ' במפלס ו-60 מ"ר בתוך גג רעפים, הכל לפי תכנית בינוני.
3. איזור מגורים ב': ישמש לבנית מבנן שטוח - טורי על מגרש של כ-4 דונם בצפיפות של 6 יחידות דוור לדונם עם פיתוח נאה לפי תכנית בינוני.
4. מרכז שכונתי - (יעדים משולבים): ישמש למבני ציבור המיועדים לשרותים טכניים (גני ילדים - ב"כ ושרותי דת) בשילוב עם בתי מסחר לצריכה יום יומית - שבועית וחנייה על רקע היעוד - לפי תכנית בינוני אדריכלי, מגרשים מס' 62 ו-64.
5. איזור מסחרי - ישמש להקמת מבנן מסחרי לצריכה יום יומית - שבועית הכולל חנויות וחנייה על רקע היעוד הכל עם פיתוח סביבתי נאה לפי תכנית בינוני אדריכלי באישור משהב"ש, מגרש מס' 63.
6. שטח ציבורי פתוח - ישמש למערכת הולכי רגל (שבילים, מדרגות, רחבות), גינות ופינות-נוי, מקלטים ציבוריים, מתקני משחקים ומעבר למערכות תשתית שונות.
7. שבילים להולכי רגל - ישמשו להולכי רגל בלבד.
8. שטחי דרכים - ישמשו לכבישים ולחנייה, מדרגות ומעברים להולכי רגל ומעבר למערכות תשתית ומתקנים (תקשורת, חשמל, מים, ביוג, גז, דואר, אשפה וכו').
9. טבלת שימושי קרקע:

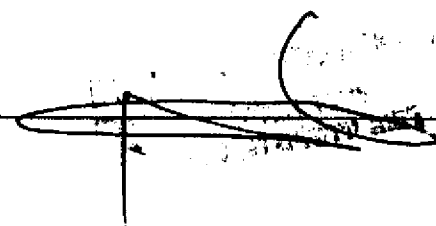
מרווחים-קווי בנין			צפיפות יחידות על מגרש	גודל יחידות דוור, מ"ר	אחוזי בניה מירביים מהשטח בכל הקומות	מס' קומות לכל היותר	שטח מגרש לכל הפחות מ"ר	יעוד * - לפי תכנית בינוני
צדדי אחורי	חזית רחוב קדמי	מ"ר קומה - מפלס לכל היותר						
5	3-0	5	1	גג-60 60+20	40%	2+גג רעפים	450	מגורים א' - דו משפחתיים.
5	5	5	6	גג-60 60+20 60+20 60+20	90%	1+3	900	מגורים ב' - בתים מדורגים *
5	0-5	5	6	גג-60 60+20	100%	2	1000	מגורים ב' - מבנן שטוח-טורי*.
5	5	5		לפי תכנית בינוני אדריכלי.	50%	2	1000	מרכז שכונתי יעדים משולבים*.
5	5	5		לפי תכנית בינוני אדריכלי.	50%	2	500	איזור מסחרי *

10. חלוקה ורישום - חלוקת הקרקע הקיימת בגבולות תכנית מפורטת זו מתבטלת ובמקומה יאוחד ויחולק מחדש השטח שבגבולות התכנית לפי חלקות זהות עם המגרשים והיעדים המוצעים; החלוקה הסופית המדוייקת תקבע לאחר מתן תוקף לתכנית זו לפי תכנית מודד מוסמך.

1. מקלטים: יבנו מקלטים ציבוריים בגודל ובהתאם לתקנות ובאישור הג"א.
2. עתיקות: הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
3. מים: הספקת המים תעשה מרשת המים של הישוב יבנאל (עלי-באר), כפי שיתוכנן עבור השכונה החדשה "נוף יבנאל".
4. בנייה: כל המבנים בשטח תכנית מפורטת זו יהיו מחוברים למערכת הביוב של יבנאל אשר ב"שיכון ציבורי" צפונית משטח התכנית הכל באישור מהנדס המועצה המקומית ומשרד הבריאות.
5. ניקוז - תיעול: פיתוח השטח יבוצע בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית: היתר בניה מותנה בפתרון ניקוז של המגרש.
6. חשמל: הספקת החשמל תעשה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ. התכנית תהיה כפופה להוראות, תקנות ומפרטי ח"ח ומאושרת ע"י נציגה המוסמך.
7. סלפון ותקשורת: בתאום ובאישור "בזק", משרד התקשורת ורשות השידור.
8. חניה: בכל מגרש מגורים יבוצעו מקומות חניה, 1 לכל יחידת דיור; עבור מבני ציבור ומסחר יבוצעו מגרשי חניה על רקע היעוד לפי תקנות משרד התחבורה ודרישות הועדה המקומית.
9. סילוק אשפה: בשיטה ולפי הוראות המועצה המקומית.
10. היטל השבחה: יגבה כחוק אחרי מתן תוקף לתכנית זו או בעת מימוש זכויות.
11. הפקעות: השטחים המיועדים לדרכים, בינוני ציבור ושטח ציבורי פתוח יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה המקומית יבנאל בספרי האחוזה (טאבו); היטל השבחה יגבה כחוק אחרי מתן תוקף לתכנית זו או בעת מימוש הזכויות ע"י המשתכנים.

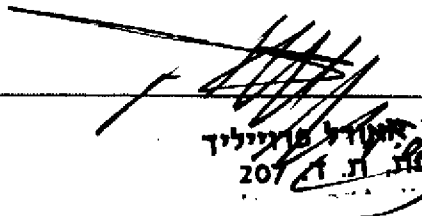
11. חתימות ואישורים:

יוזם התכנית:
משרד הבינוי והשיכון



בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:
א. פרוויליך - ארכיטקט



אחדל פרוויליך
צמח ת. ז. 201