

6

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מטיף / 9466

הוצעה המחוזית לתכנון לבניה החלטה
 ביום 15.12.97

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה הי"ר

9466/ז
 4624
 2,398 ז' 2672 ת' 2.398

מחוז הצפון

מרחב התכנון המקומי - גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.מ. יבניאל

תכנית מפורטת מס' 9466/ג
 הקטנת מס: יח"ד מ-200 ל-113

- נפה: כנרת
- ישוב: יבניאל
- גוש: 22,19-16/15438
- וחלק מחלקות: /15439
- שטח התכנית: 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,30,33,38
- מס' יחידות דיור: כ-97.940 דונם
- מס' יחידות דיור: 75 יחידות חד משפחתיות, של כ-500 מ"ר, 23 יח"ד דו משפחתיות.
- קנה מידה: 1:1250
- בעל הקרקע: מ.מ.י + פרטיים.
- יזם התכנית: מ.מ. יבניאל טל: 06-6708344
- עורך התכנית: ק.מ. אדריכלים, רח' קרית ספר 13 חיפה טל': 04-8247828 מחלקת התכנון מ.מ.י מחוז צפון.
- תאריך: 1/98

121 ו' 1'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' ג/9466 "סמדר עילית" יבניאל, 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 - 8 עמודים+טבלת איזון.
ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:1250.
ג. תכנית אחוד וחלוקה חלקית מאוזנת.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/34 "סמדר עילית".
5. מטרת התכנית: תכנית זו צמודה למתאר יבניאל ג/6695, בכל מקרה של סתירות בין תכנית זו לתכניות קודמות, תהיינה הוראות התכנית זו עדיפות וקובעות.
שינוי ייעודי קרקע בתחום "סמדר עילית" כדי להתאימה לבניית שכונת בנה-ביתך, ולהתאימה למצב הטופוגרפי באזור:
 1. חלוקת שטחים למגרשים 500 מ"ר המיועדים לבניית בתי מגורים חד ודו משפחתיים. (חלוקה חדשה).
 2. קביעת תנאי בניה ליעוד הנ"ל - הנחיות ותקנים.
 3. ליעד שטחים למטרות ציבוריות - שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור וכן מסחר לצריכה יומיומית.
 4. קביעת מערכות דרכים והולכי רגל.
6. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו לכל המונחים ומשמעויות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות" וכן המשמעויות הרשומות לצידן, אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת, כנ"ל.
7. תנאים מיוחדים: א. תנאי להוצאת היתרי בניה, הגשת נספח בינוי בק.מ. 1:500 על רקע מפה מצבית.
ב. החנייה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), בתחום הכביש והדרכים המשתלבות (עקב תנאי טופוגרפיה קשים במיוחד).

8. ציוני התשריט: (+חישובי שטחים מצב מוצע)

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול גוש	קו מלא עם משולשים
גבול חלקה קיימת	קו רציף ירוק
גבול מגרש מוצע	קו רציף שחור

<u>סימון בתשריט</u>	<u>יעוד השטח</u>	<u>גודל שטח בדונמים</u>	<u>%מהשטח המתוכנן</u>
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	14.056	14.4
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח	9.264	10.0
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי	1.755	1.8
שטח צבוע אדום עם פסים ירוקים	שבילים להולכי רגל	9.984	9.9
שטח צבוע פסים חום ירוק	אזור מבני צבור בעתיד	1.648	1.7
שטח צבוע חום בהיר מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור	2.501	2.5
שטח צבוע פסים ירוק אדום	דרך משולבת	7.068	7.2
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'	45.285	46.0
שטח צבוע כתום עם פסים	אזור מגורים מיוחד	4.910	5.0
שטח צבוע פסים ירוק מותחם באדום	אזור דרך חקלאית	0.740	0.8
שטח צבוע סגול	אזור מתקן הנדסי	0.729	0.7
	<u>סה"כ</u>	<u>97.940</u>	<u>100.0</u>

ציונים בתשריט + חישוב שטחים מצב קיים:

<u>אחוזים מהתכנית</u>	<u>גדל השטח בד'</u>	<u>יעוד השטח</u>	<u>סימון בתשריט</u>
1.3	2.010	אזור חקלאי	פסים ירוקים
21.7	21.025	דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
12.7	12.535	ש.צ.פ.	צבע ירוק
6.1	5.980	דרך להולכי רגל	צבע אדום עם פסים ירוקים
0.5	0.520	אזור מסחר	צבע אפור
2.6	2.520	אזור מבני ציבור	צבע חום בהיר מעוטר חום כהה
54.5	52.800	מגורים מיוחד	צבע כתום עם פסים אדומים
0.6	0.550	מקלט ציבורי	צבע צהוב
100.0	97.940	<u>סה"כ</u>	

9. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות (יעודים) המפורטות ברשימת התכליות והגבלות בניה (ראה טבלת זכויות והגבלות בניה סעיף 10).

יש לבנות בנייני מגורים (יחידה אחת על כל מגרש) בהתאם לנספח בינוי שיוגש בנפרד לפי התנאים הבאים:

1. אזור מגורים א'

א. שטח בניה בקומת קרקע לכל היותר 35%.

ב. גודל יחידת דיור מקסימאלית 200 מ"ר.

ג. גובה קומה לכל היותר 3 מ'.

ד. גובה בניה כולל גג רעפים לכל היותר 9 מ'.

(המדידה מקרקע טבעית בכל נקודה ונקודה).

2. אזור מגורים מיוחד: התכליות והגבלות הבניה זהות לאזור מגורים א' כפי שמופיעים בגב"מ 34:

דהיינו דו משפחתי למגרש ששטח כל יחידה בו לא עולה על 140 מ"ר שטחי שרות ושטחים עיקריים.

3. שטח למבני ציבור: - ישמש להקמת מבני ציבור המיועדים לשירותים שכונתיים עבור מערכת החינוך, דת, לפי הוראות משהב"ש, מבנים חד ו/או דו-קומתיים, לפי תכנית בינוי שתוגש בעתיד.

4. אזור מסחרי - ישמש להקמת מבנן מסחרי לצריכה יומיומית, הכולל חנויות וחניה לפי תכנית בינוי שתוגש בעתיד.

5. שטח ציבורי פתוח - ישמש למערכת הולכי רגל (שבילים, מדרגות, רחבות) גינות נוי, מתקני משחקים, מעבר למערכות תשתיות שונות ושירותים טכניים והנדסיים.

6. שבילים להולכי רגל

ישמשו למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.

7. שטחי דרכים ישמשו לכבישים ולחנייה, מדרכות ומעבר למערכות תשתיות ומתקנים (תקשורת, חשמל, מים, ביוב, גז, דאר, אשפה וכו').
קו הבנין מהכביש האזורי מס' 767 שעובר בדרום התכנית יהיה 50 מ' מציר הדרך, הקלה באישור הועדה המחוזית.

8. דרכים משולבות ישמשו למעבר כלי רכב, חניה, מעבר להולכי רגל ומעבר למערכות השונות.

9. דרך הקלאית מותר מעבר כלי רכב הקלאיים בלבד.

10. טבלת זכויות והגבלות בניה.

צפיפות לדונם	קווי בנין	גובה	שטחי בניה מרביים				מס' מגרש מינימלי למגרש	יעוד	
			קדמי	אחורי	מס' תכנית מעל ומתחת	הקרקע			
*****		***				****			
2	5' מ'	4' מ'	5' מ'	9' מ'	**	35% 45% 5%	40%	1	מגורים א 500 מ"ר
*****		***				*			
4	5' מ'	3' מ'	5' מ'	9' מ'	**	40% 50% 10%	40%	2	מגורים מיוחד 500 מ"ר

	5' מ'	4' מ'	5' מ'	9' מ'	**	40% 50% 10%	40%		מבני ציבור 1000 מ"ר
	5' מ'	5' מ'	5' מ'	9' מ'	**	50% 50% 10%	40%		מסחר 1500 מ"ר

(*) אך לא יותר מ-140 מ"ר ליח"ד ס"ה.
 (**) לפי תכנית ההגשה וע"פ עיצוב האדריכל.
 (***) מעל כל נקודה בקרקע ולא יותר ממסד, 2 קומות וגג רעפים.
 (****) אך לא יותר מ-200 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד ס"ה.
 (*****) המספר הקובע הוא מספר יח"ד למגרש.

11. חלוקה ורישום: חלוקת הקרקע הקיימת בגבולות תכנית מפורטת זו מתבטלת ובמקומה יאוחד ויחולק מחדש השטח שבגבולות התכנית לפי זהות עם המגרשים והיעודים המוצעים; החלוקה הסופית המדוייקת תקבע לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

12. תנאים כלליים:

1. עתיקות: הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
2. מים: הספקת המים תעשה מרשת המים של הישוב יבניאל (עלי-באר) כפי שיתוכנן עבור "סמדר-עילית".
3. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית מפורטת זו יהיו מחוברים למערכת היוב של יבניאל; הכל באישור מהנדס המועצה המקומית ומשרד הבריאות.
4. ניקוז ותעול: פיתוח השטח יבוצע בצורה שתשלב את ניקוז האתר למערכת הניקוז הטבעית; היתר בניה מותנה בפתרון ניקוז המגרש.
5. חשמל: הספקת החשמל תעשה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ ותהיה תת-קרקעית. התכנית תהיה כפופה להוראות, תקנות ומפרטי ח"ח ומאושרת ע"י נציגה המוסמך.
6. הפקעות: השטחים המיועדים לדרכים, בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה המקומית יבניאל בספרי האחוזה (טאבו); היטל השבחה יגבה כחוק אחרי מתן תוקף לתכנית זו או בעת מימוש הזכויות ע"י המשתכנים.
7. טלפון ותקשורת: בהתאם ובאישור "בזק" ומשרד התקשורת.
8. חניה: החניה עבור המגורים תהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ותבוצע ברובה בתחום הדרכים בגלל תנאים ספוגרדפיים קשים במיוחד. במקרים שניתן, תאופשר חניה במגרש. עבור מבני ציבור ומסחר החניה תבוצע בתחום המגרשים לפי תקן 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.

BERLINER-ARIEL - Real Estate Appraisal

יגד-אריאל - שמאות מקרקעין

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser
ARIEH ARIEL - Economist & Real Estate Appraiser
MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

גד - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין
אריאל - כלכלן ושמאי מקרקעין
דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.7.97
מספרנו: 1-10956/97

לכבוד
אדריכלית חגית לוסטג
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
ת.ד. 580
נצרת עילית 17105



**הנדון: הערכת שווי זכויות במקרקעין
חלקות 7 ו-11 בגוש 15439
סמדר עילית, יבניאל**

בהמשך לחוות דעתי מיום 3.7.1997, נתבקשתי להכין טבלת איזון לתכנית ג/ 9460 המוצעת לגבי חלקות 7 ו-11 בגוש 15439 הנמצאות בבעלות משותפת של מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים.

להלן טבלאות האיזון:



BERLINER-ARIEL - Real Estate Appraisal

נר-אריאל - שמאות מקרקעין

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

נר - מהנדס אזרחי, מחדד מוסמך
ושמאי מקרקעין

ARIEH ARIEL - Economist & Real Estate Appraiser

אריאל - כלכלן ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.7.97
מספרנו: 1-10956/97

- 2 -

מצב קיים (על פי תכנית ג/ במ/ 34)

מצב קיים								
סה"כ שווי חלקה ב-\$	שווי ב-\$	מקדם מושע	שווי למ"ר ב-\$	יעוד	שטח הבעלות במ"ר	שטח במ"ר	מגרש	ק"ה
340,000	4,012	0.85	80	מגורים א'	59	530	29	7
	38,400	1	80	מגורים א'	480	480	30	
	11,120	0.85	80	מגורים א'	139	490	31	
	28,400	0.85	80	מגורים א'	355	530	51	
	42,400	1	80	מגורים א'	530	530	52	
	23,520	0.85	80	מגורים א'	294	575	53	
	40,000	1	80	מגורים א'	500	500	59	
	46,000	0.85	80	מגורים א'	575	580	60	
	2,880	0.85	80	מגורים א'	36	625	61	
	20,240	0.85	80	מגורים א'	253	555	98	
	46,800	1	80	מגורים א'	585	585	99	
37,280	0.85	80	מגורים א'	466	535	100		
318,000	3,680	0.85	80	מגורים א'	46	520	3	11
	40,400	1	80	מגורים א'	505	505	4	
	40,000	1	80	מגורים א'	500	500	5	
	13,040	0.85	80	מגורים א'	163	525	6	
	21,400	0.85	80	מגורים א'	268	590	10	
	43,600	1	80	מגורים א'	545	545	11	
	2,400	0.85	80	מגורים א'	30	600	12	
	33,600	1	80	מגורים א'	420	420	14	
	38,400	1	80	מגורים א'	480	480	15	
	16,000	0.85	80	מגורים א'	200	515	16	
	25,040	0.85	80	מגורים א'	313	550	20	
40,000	1	80	מגורים א'	500	500	21		

שווי חלקם של מינהל מקרקעי ישראל בחלקה 7 - 11707/18509 - \$ 215,110

שווי חלקם של הבעלים הפרטיים בחלקה 7 - 6797/18509 - \$ 124,890

שווי חלקם של מינהל מקרקעי ישראל בחלקה 11 - 13000/23388 - \$ 176,760

שווי חלקם של הבעלים הפרטיים בחלקה 11 - 10388/23388 - \$ 141,240

BERLINER-ARIEL - Real Estate Appraisal**ברלינר-אריאל - שמאות מקרקעין**DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

ARIEH ARIEL - Economist & Real Estate Appraiser

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעיןאריה אריאל - כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעיןתאריך: 24.7.97
מספרנו: 1-10956/97

- 3 -

מצב מוצע

מצב מוצע						
חלקה	מס' מגרש	שטח במ"ר	יעד	שווי למ"ר \$-ב	שווי כ- \$	הקצאה לבעלים
7	26	530	מגורים מיוחד	80	42,400	מרים שמסי
	32	560	מגורים מיוחד	80	44,800	ממ"י
	33	530	מגורים מיוחד	80	42,400	מרים שמסי
	34	525	מגורים מיוחד	80	42,000	ממ"י
	56	501	מגורים מיוחד	80	40,080	מרים שמסי
	57	520	מגורים מיוחד	80	41,600	ממ"י
	58	515	מגורים מיוחד	80	41,200	ממ"י
	70	740	מגורים מיוחד	80	59,200	ממ"י
	71	555	מגורים מיוחד	80	44,400	ממ"י
	11	2	500	מגורים מיוחד	80	40,000
3		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
4		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
9		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
10		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
11		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
14		500	מגורים מיוחד	80	40,000	יצחק יגורוב (53.1%) ממ"י (46.9%)
15		500	מגורים מיוחד	80	40,000	יצחק יגורוב
16		500	מגורים מיוחד	80	40,000	ממ"י
19		500	מגורים מיוחד	80	40,000	יצחק יגורוב
20	500	מגורים מיוחד	80	40,000	יצחק יגורוב	

סה"כ חלקם של הפרטיים (מרים שמסי) בחלקה 7 :

שווי	מגרש
\$ 42,400	26
\$ 42,400	33
\$ 40,080	56
\$ 124,880	סה"כ

BERLINER-ARIEL - Real Estate Appraisal

יגן-אריאל - שמאות מקרקעין

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

יגן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

ARIEH ARIEL - Economist & Real Estate Appraiser

אריאל - כלכלן ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

דמבינסקי - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.7.97

מספר: 1-10956/97

- 4 -

סה"כ חלקם של הפרטיים (יצחק יגורוב) בתלקה 11 :

ש"ח	מגורש
\$ 21,240	14
\$ 40,000	15
\$ 40,000	19
\$ 40,000	20
\$ 141,200	סה"כ

בכבוד רב,

אריה אריאל
שמאי מקרקעין

11. חתימות ואישורים

יוזם התכנית

מועצה מקומית יביאל

מ.מ.י.

ערך התכנית

ק.מ. אדריכלים

מ.מ.י. מחלקת התכנון

