

## יבנאל – מסמך מדיניות

עדכון: 15-05-24

## תוכן עניינים:

### רקע כללי

3	מיקום.....
4	מטרת המסמך.....
5	טופוגרפיה.....
6	היסטוריה.....
12	צביון המקום.....
14	כלכלה מקומית.....
15	דמוגרפיה, חברה וסטטיסטיקה.....

### רקע תכנוני

17	יחס לתכניות מאושרות.....
25	בעלות על הקרקע.....
26	מאפיינים מקומיים.....
35	מערכת דרכים.....
36	נוף ושימור.....
41	מלאי תכנוני: מגורים, מבני ציבור וכו'.....
44	שיתוף ציבור ובעלי עניין.....
45	תובנות ומטרות.....

### התערבות תכנונית מוצעת

46	חזון ועקרונות - עיקר הדברים.....
47	מערכת דרכים מוצעת.....
48	נוף ושימור מוצע.....
	מתחמים, מוקדי פיתוח, יחס למאושר
51	והנחיות.....
61	יישום.....



### נספחים (מצ"ב)

היבטים נופיים  
בדיקת היתכנות תעסוקה  
פרוגרמה לתיירות

### מסמכי רקע (מצ"ב)

חברה ודמוגרפיה ע"י טובי אלפנדרי (2015)  
שימור ע"י גיורה סולר (2015)  
מיפוי שטחים למבני ציבור ושצ"פים מאושרים (2015)

### צוות התכנון

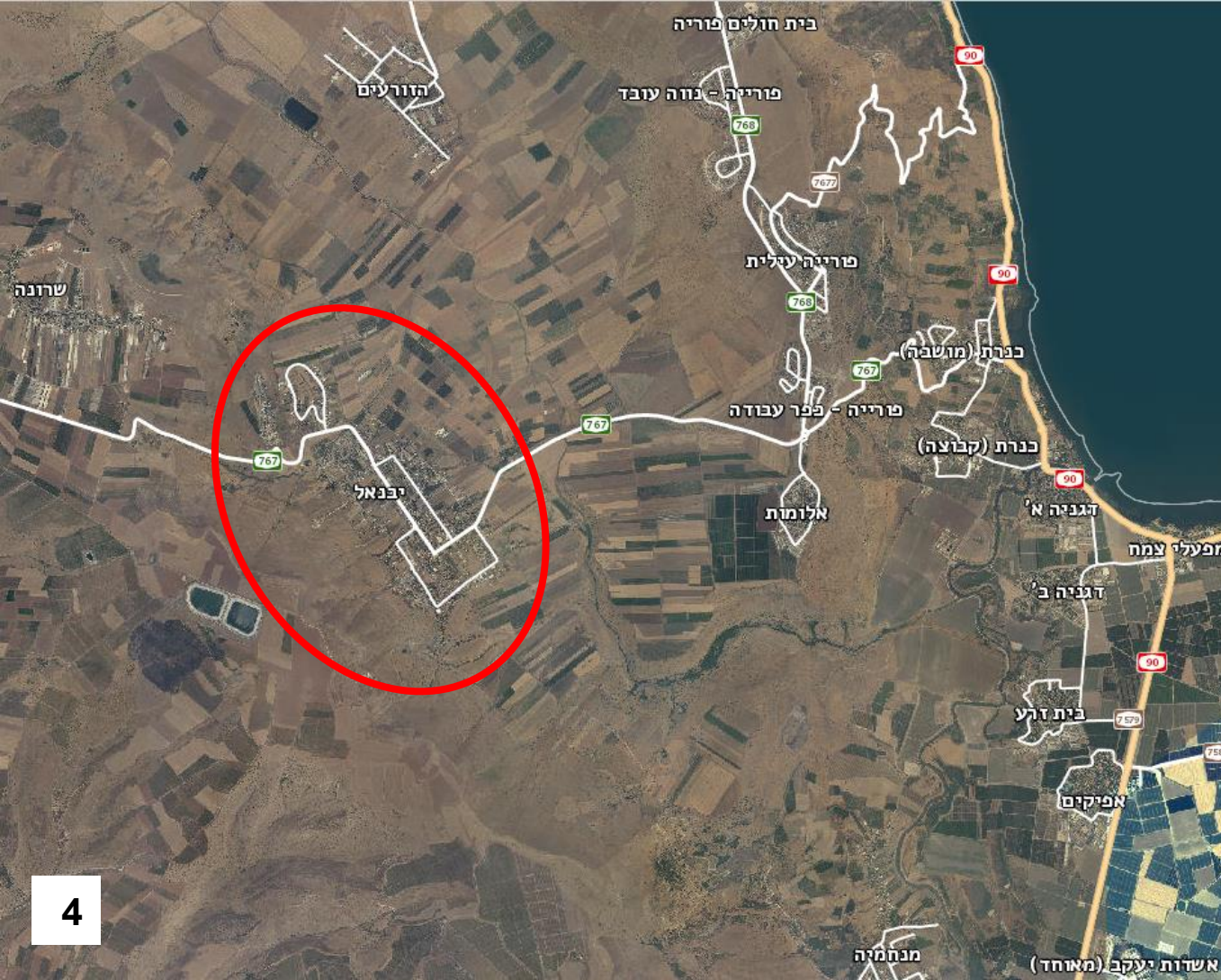
דסמונד קפלן – אדריכל  
ערן געש – נוף  
רוני שניידר – תחבורה  
דלית גסול – תיירות  
טובי כהן - תעסוקה



# מיקום

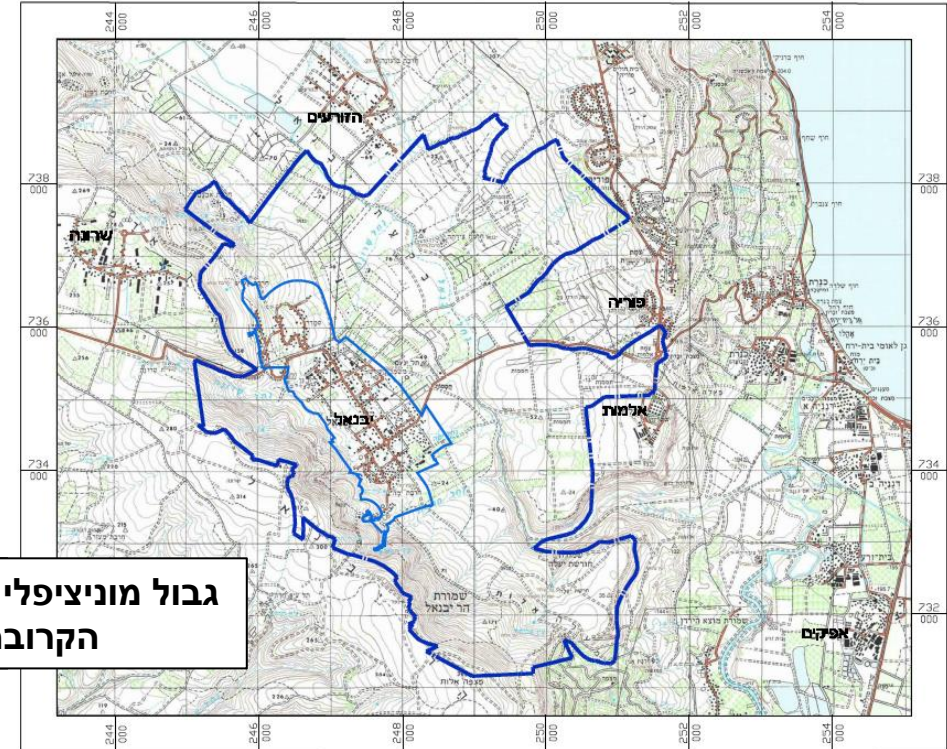
הישוב יבנאל נמצא בלב אזור חקלאי מוקף נופים טבעיים ייחודיים במרחק כ-60 ק"מ ממרכז מטרופולין חיפה וכ-145 ק"מ מתל אביב





# מטרת המסמך

מסמך המדיניות מיועד לקבוע מסגרת כוללת לפיתוח יבנאל ולבחינת תכניות מתאר מקומיות לשינוי משמעותי לתכניות המאושרות לקראת הגשתן למוסדות התכנון. הגישה התכנונית היא דינמית ומחייבת ניטור המצב המתפתח בפועל לאורך זמן. נדרש לעדכן את המסך לפחות פעם בחמש שנים בהתאם לצורך.



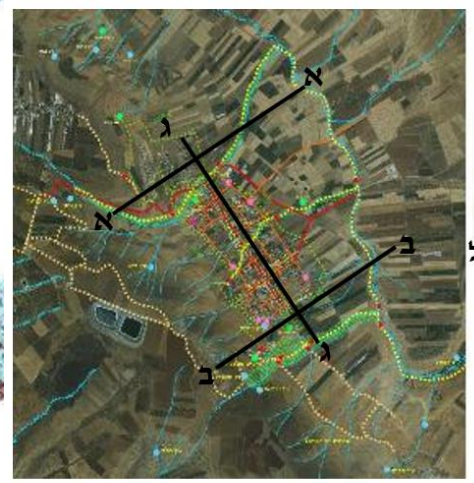
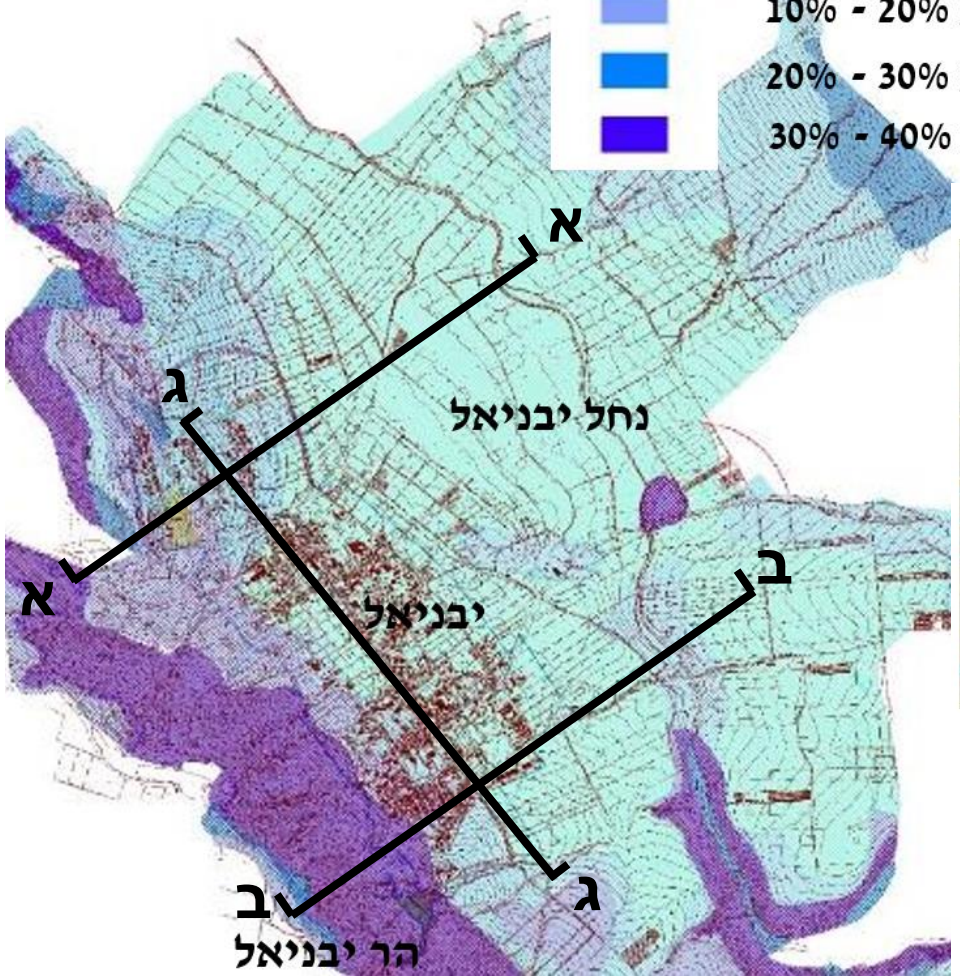
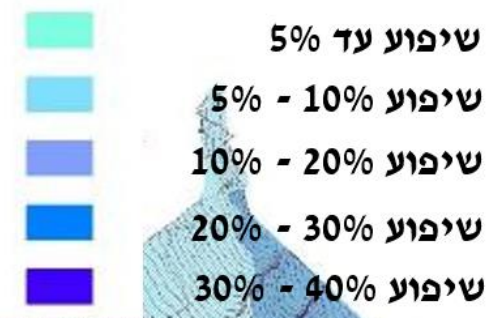
גבול מוניציפלי והסביבה הקרובה

תרשים התמצאות כללית 1:50,000

# רקע כללי

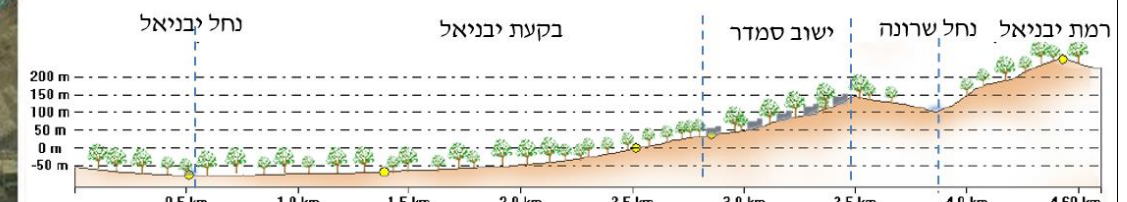
## יבנאל - טופוגרפיה

### מפת שיפועים

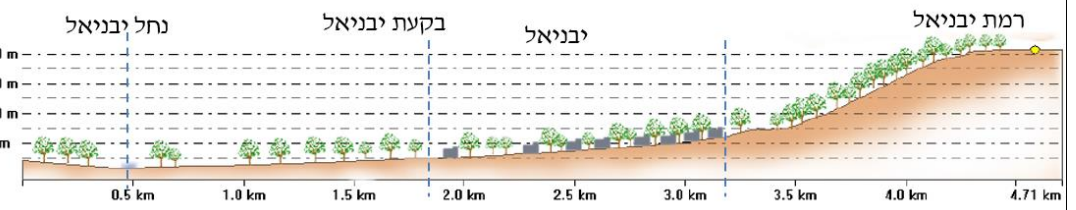


מפת מיקום חתכים

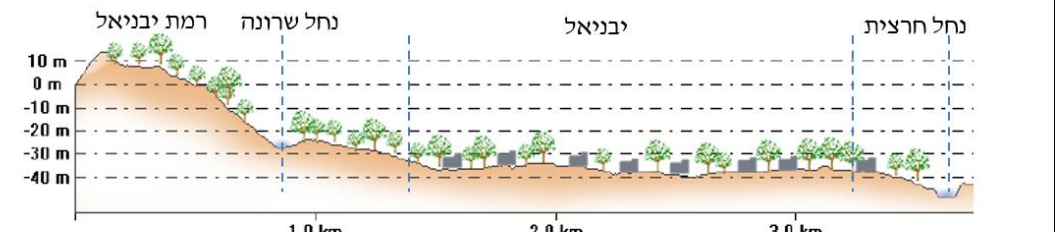
### חתכים אופייניים



חתך א-א מצפון מזרח לדרום מערב. מרמת יבנאל דרך נחל שרונה, בקעת יבנאל עד לנחל יבנאל



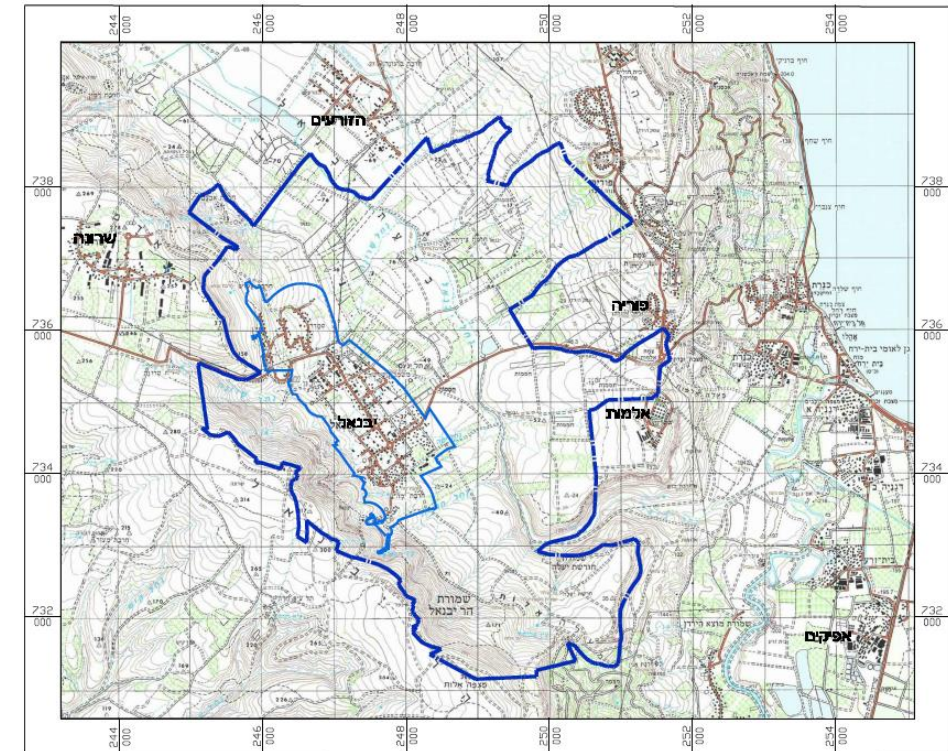
חתך ב-ב מצפון מזרח לדרום מערב. מרמת יבנאל דרך נחל שרונה, בקעת יבנאל עד לנחל יבנאל



חתך ג-ג מצפון מערב לדרום מזרח. מרמת יבנאל דרך בקעת יבנאל עד לנחל חרצית

# רקע כללי

יבנאל נוסדה בתחילת המאה הקודמת. מועצה מקומית יבנאל שהוקמה בשנת 1950 ומורכבת היום מהמושבות יבנאל ובית גן והמושבים משמר השלושה וסמדר. סמדר נוסד בשנת 1956.

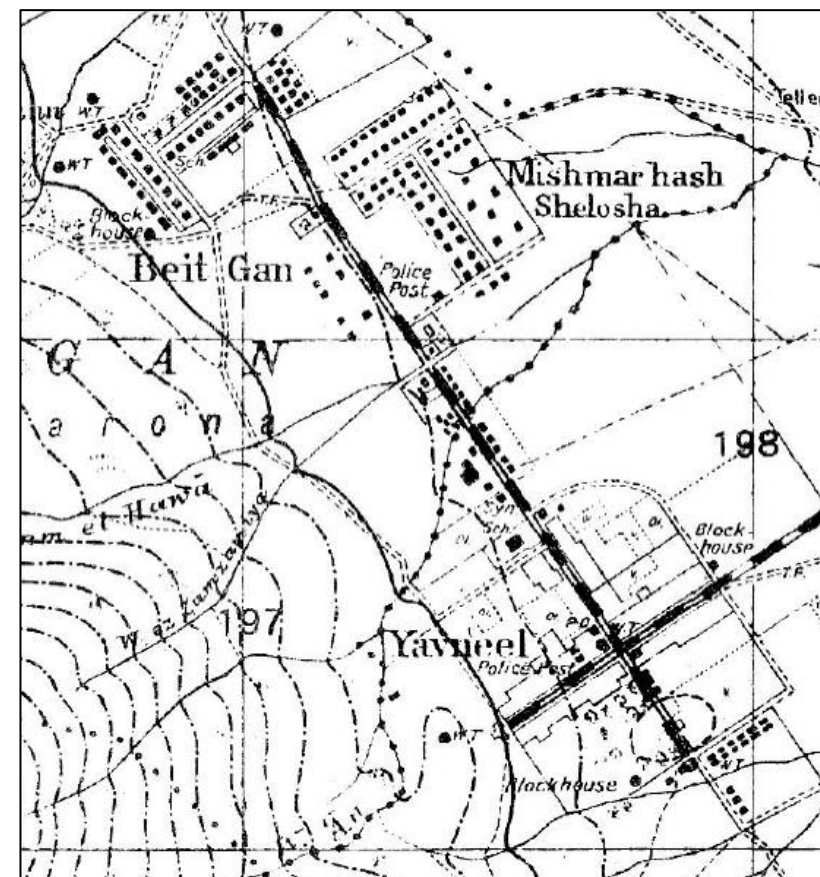


גבול מוניציפלי והסביבה הקרובה



# רקע כללי

יבנאל נוסדה בתחילת המאה הקודמת. מועצה מקומית יבנאל שהוקמה בשנת 1950 ומורכבת היום מהמושבות יבנאל ובית גן והמושבים משמר השלושה וסמדר. סמדר נוסד בשנת 1956.

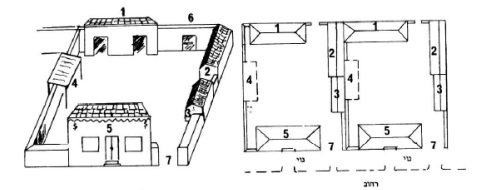
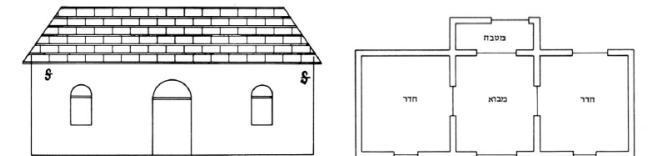


יבנאל, בית גן ומשמר השלושה – מפה משנת 1941



# רקע כללי

מספר לא קטן של אתרים היסטוריים ומבנים לשימור - חלק מ-DNA המקום



1. ירידה אבן קשים
2. מכתב עזרי
3. סופר
4. מכתב גג פי
5. לוח עזרי
6. מכתב
7. מכתב

חצר חשק טוטהו ברה, חשק



איורים לבית וחצר טיפוסיים (על פי י. בן ארצי)

## יבנאל בשנותיה הראשונות

# רקע כללי

מספר לא קטן של  
אתרים היסטוריים  
ומבנים לשימור -  
חלק מ-DNA המקום



עמדת תצפית וורקאור - בית גן.



באר ובית משאבות - משמר השלושה.



שער, חומות, מבני משק - מאפיינים ביישובי יבנאל



עמדה ובריכת מים - יבנאל.

## מספר לא קטן של אתרים היסטוריים ומבנים לשימור - חלק מה-DNA של המקום

בתי מגורים אפייניים



מבני ציבור שונים. בכולם הושקעה השקעה גדולה בשימור, אבל חוסר שימוש או שימוש לא ראוי הביאו לבלוייה מואצת ולפגיעה (לעתים רק פנימית)

מבנה בית הכנסת משופץ עד שלא ניתן להבחין במצב מקורי.



בית הספר בראשית המאה העשרים (מחוך קוסטיצקי)

# רקע כללי

## צביון המקום

אוכלוסייה ביבנאל כיום מונה כ-4600 נפש, 900 בתי אב, חלקם הקטן חקלאים והשאר עוסקים במקצועות שונים לרבות תיירות ועסקים מקומיים קטנים.

האוכלוסייה מורכבת מזרמים שונים. מרבית השנים אופי ההתיישבות היה חילוני עד מסורתית. בשנת 1986 הגיע למקום קבוצה גדולה יחסית של חסידי ברסלב בראשות הרב אליעזר שלמה שיק, בהשאת ביקורו של ר' נחמן מברסלב בשנת 1798. היום יותר מ-50% מתושבי הישוב שייכים לקהילת חסידי ברסלב.



בית כנסת חסידי ברסלב

# רקע כללי צביון המקום

בנוסף לבני המקום וחסידי ברסלב יבנאל נחשב אטרקטיבי ל:

- ✓ משפחות צעירות מעוניינות באורך חיים כפריים אלטרנטיביים
- ✓ חקלאיים צעירים שאינם בני המקום עם גישה לשטחים חקלאיים
- ✓ בעלי מקצוע ובעלי עסקים עם יכולים לעבוד מרחוק ולהנות מחיים כפריים קהילתיים איכותיים
- ✓ קהילות מיוחדות כגון אנטרופוסופיים, בודיסטיים וכו'



כיתה בגן ילדים אנטרופוסופי



מרכז ויפאסנה יבנאל



קהילת גן החיים - התיישבות אקולוגית

# רקע כללי

## מגוון עסקים מקומיים

✓ תיירות

✓ מסחר

✓ בריאות

✓ בנייה

✓ שירותים

דרושים/ות אנשי/ות Help Desk לחברת פתרונות ענן



שם החברה: My Next Worker

מיקום המשרה: יבנאל  
היקף המשרה: משרה מלאה

לחברה מתפתחת העוסקת בפתרונות ענן דרושים/ות אנשי Help Desk מנוסים!  
עבודה בסביבה צעירה ודינאמית הכוללת הגעה לבתי לקוחות לצורך פתרון תקלות.  
מתן מענה לתקלות שגרתיות.

## קרן אור איפור ושיער

איפור ושיער - כלות וערב

א-ה / 1 | 09:00-15:00 / 09:00-19:00 בתיאום מראש | 050-6984423

komaman75@gmail.com

## שרונה

רפלקסולוגיה, עיסוי שוודי ואבנים חמות.

תיאום מראש | 054-7588016

## נטלי בן ישי לתזונה נכונה

יעוץ ליווי ואימון לשינוי הרגלי אכילה באופן פרטי ובקבוצות.

בתיאום מראש | 050-3505503



## דרך נוף יבנאל - מנחמיה



## מסלול עין יבנאל



## בית סבתא צילה

מרכז מבקרים לשימור המורשת

בתיאום מראש | 050-9936988 | dalia\_lif@walla.co.il



## צבעים בגליל

צימר בעל 3 יחידות

בתיאום מראש | 054-9283094



## רביירה רשל

צימר

בתיאום מראש | 054-4660425



## מצפה הודיה

צימר בעל 2 יחידות

בתיאום מראש | 054-2533032



## אחוזת נוף גלילי

וילה עם 6 סוויטות ו-3 חדרים

בתיאום מראש | 054-4501020

## דוד כל יכול

חשמלאי מוסמך

ימים א'-ו' | 050-4444740 | david050284@gmail.com

## א.ש עבודות קבלנות ושיפוצים

עבודות גמר ושיפוצים כללים

050-2189119

## מדרחי שאולי

עבודות גמר ושיפוצים כללים

050-2189119

## דורון אריש אחזקות בעמ

עבודות עפר, בנייה ותשתיות

ימים א'-ה' | שעות 7:00 - 16:00 | 054-7777583, 04-6774750

arishltd@gmail.com

## שלבים

ניהול פרויקטים ופיקוח בניה

054-2532002 | m.shlavim@gmail.com

## אחים ניסנבוים בע"מ

הכל לבית ולבנין

א-ה / 1 | 07:30-18:00 / 07:30-14:00 | 04-6708259 | infonis@nissenboim.co.il

www.nissenboim.co.il

## באזר ברסלב

מרכז הלבשה לכל המשפחה. אקססוריז ומתנות. תכשיטים. מוצרי קיץ וחוף.

ימים א'-ה' 09:30-20:30 | 053-6817541

## בורקס גדו

בורקס הכי טעים באזור

ימים א'-ה' 09:30-24:00 | 053-6817541

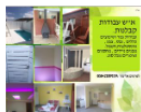
## סופר לב המושבה

חנות מוצרים חד פעמי

א-ה / 1 | 07:00-17:00 / 08:00-14:00



דוד כל יכול



## יבנאל – דמוגרפיה



מדד חברתי-כלכלי<sup>2</sup>:  
3 מתוך 10



שיעור גידול שנתי<sup>1</sup>  
2021: 2.7%  
ממוצע 2016-2021: 1.4%



גודל אוכלוסייה 2021<sup>1</sup>:  
כ-4,450 תושבים

מבנה דמוגרפי יישובי<sup>1</sup>

ארצי	ישוב	2021
-	4,243	גודל אוכלוסייה (נפש)
35%	45%	גילאי 0-19
53%	45%	18-64
12%	10%	65+
900	1,223	יחס התלות

- המבנה הדמוגרפי של יבנאל מעיד על יישוב צעיר במיוחד.
- שיעורו של פלח בני 0-19 מהווה 45% מכלל אוכלוסיית היישוב, לעומת 35% בישראל.
- יחס התלות<sup>3</sup> ביישוב גבוה ועומד על 1,223 לעומת 900 בישראל.
- יבנאל מדורגת במדד החברתי-כלכלי בדירוג נמוך: 3.

<sup>1</sup> יישוב יבנאל, נתוני אוכלוסייה, למ"ס.

<sup>2</sup> פרופיל מועצה מקומית יבנאל, 2020, למ"ס.

<sup>3</sup> יחס תלות: היחס שבין האוכלוסייה בגילאים שאינם עובדים לאוכלוסייה בגיל העבודה מופל ב-1000.

**יבנאל**

2020

**ניים**

2,577	תקבולים (אלפי מ"ק)
165	פחת (אלפי מ"ק)
6.4	אחוז הפחת מסך כל תקבולי המים
<b>צריכה, לפי ייעוד</b>	
אחוז	אלפי מ"ק
מסך הכל	100.0
2,412	2.412
367	15.2
2,045	84.8
<b>צריכה ביתית (וכל צריכה אחרת), לפי ייעוד</b>	
אחוז	אלפי מ"ק
מ"ק לנפש	אחוז
מסך הכל	100.0
367	84.8
276	75.0
42	11.3
26	6.0
13	3.5
-	-

**תחבורה**

1,517	כלי רכב מנועיים - סך הכל
1,267	מזה: כלי רכב פרטיים
8.1	גיל ממוצע של כלי רכב פרטי (שנים)
-	תאונות דרכים עם נמנעים (ת"ד) - סך הכל
-	קטלניות
-	קשות
-	קלות
-	שיעור ל-1,000 תושבים
-	שיעור ל-1,000 כלי רכב
-	הרוגים

**פסולת**

2.0	פסולת מוצקה ביתית, מסחרית וגום (ק"ג לנפש ליום)
1.7	אחוז מחזור

**בנייה ודירור**

גמר	התחלת	בנייה
בנייה	בנייה	גמר
2.9	2.8	שטח - סך הכל (אלפי מ"ר)
2.9	2.1	מזה: למגורים (אלפי מ"ר)
15	7	מספר דירות
1,081	7	מספר דירות למגורים לפי מרשם מבנים ודירות

**שטח וצפיפות**

31.21	שטח (קמ"ר)
-	צפיפות לקמ"ר

**חינוך**

ילדים בגנים של משרד החינוך תש"ף 2019/20

סך הכל	גיל 3	גיל 4	גיל 5	גיל 6
325	104	106	100	15

תש"ף 2019/20

סך הכל	בתי ספר	כיתות	תלמידים	מוצע תלמידים לכיתה
7	49	848	848	172
4	41	720	720	180
3	8	128	128	160
...	0	0	0	0
3	8	128	128	160

זכאים לתעודת בגרות מבין תלמידי כיתות יב (אחוזים):

סך הכל	52.5
עמדו בדרישות הסף של האינדיקטור	31.1

**השכלה גבוהה**

2021	אחוז
15.9	בעלי תארים מישראל מכלל בני 35-55
-	מסיימי יב שהחלו לימודים גבוהים בתוך 8 שנים מסיים התיכון
7.2	סטודנטים מכלל בני 20-25
1.7	סטודנטים מתוך כלל האוכלוסייה

**בריאות**

2020-2016	3.96	שיעור פטירות מתוקן ל-1,000 תושבים
2019-2017	..	שיעור פריון כולל ל-1,000 תושבים
2019-2017	..	מספר מקרי סוכרת ממוצע לשנה
2019-2017	..	שיעור מקרי סוכרת מתוקן ל-1,000 תושבים
2019/20	..	בעלי עורף משקל/השמנת יתר (אחוזים) כיתה א
2019/20	..	כיתה ז
2018-2014	..	מספר מקרי סרטן ממוצע לשנה, גברים
2018-2014	..	שיעור מקרי סרטן מכל הסוגים מתוקן ל-100,000 תושבים, גברים
2018-2014	..	מספר מקרי סרטן ממוצע לשנה, נשים
2018-2014	..	שיעור מקרי סרטן מכל הסוגים מתוקן ל-100,000 תושבים, נשים

**תשתיות ושירותים עירוניים**

גמר	התחלה	גמר
התחלה	התחלה	גמר
-	-	סלילת בנישים חדשים, הרחבת ושיקום של בנישים
-	-	אורך (ק"מ)
-	-	שטח (אלפי מ"ר)
-	-	הנחת צינורות: מים (ק"מ)
-	-	ביוב (ק"מ)
-	-	תיעול (ק"מ)

**יבנאל**

2020

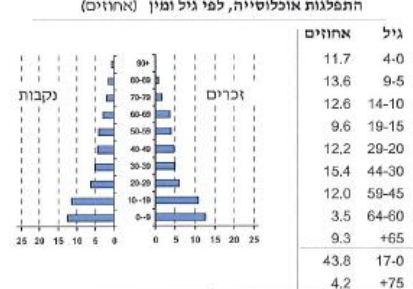
**כללי**

מספרים מוחלטים	קבוצת אוכלוסייה ודת
אחוזים	סך הכל
4,332	100.0
יחידים ואחרים	100.0
יחידים	98.7
<b>דמוגרפיה</b>	
אחוז גידול האוכלוסייה (לעומת שנה קודמת)	2.1
לידות חי	92
פטירות	17
ריבוי טבעי - סך הכל	75
שיעור ל-1,000 תושבים	17.5
פטירות תינוקות (ממוצע 2016-2020)	0.4
שיעור ל-1,000 לידות חי 2020-2016	..
הגירה בתוך הרשות	32
מאזן הגירה מנימית	35
מאזן הגירה - סך הכל	47
עולים בהשתקפות ראשונה	7
גיל (אחוזים):	17-0
17-0	85.7
44-18	14.3
64-45	0.0
+65	0.0
אחוז עולי 1990+ מסך האוכלוסייה	5.4

סמל: 0046	מחוז: הצפון
מעמד מוניציפלי:	מועצה מקומית
שנת קבלת מעמד מוניציפלי:	1951
מספר חברי מועצה:	9
סמל ושם ועדת תכנון ובנייה:	251 הגליל המזרחי
מרחק מגבול מחוז תל אביב (ק"מ):	101.1
מרחב ימי, רשויות הגובלות בחוף הים:	0

**דמוגרפיה**

אוכלוסייה בסוף 2020 - סך הכל (אלפים)	4.3
זכרים	2.2
נקבות	2.2
יחס תלות (ל-1,000 תושבים בלתי תלויים)	1,315



**הגירה מנימית, לפי מין וגיל**

גיל	מין	סך הכל
גיל	זכרים	נקבות
עד 14	84	92
15-29	36	74
30-64	57	5
+65	44	..

**שכר ורווחה**

מקבלי:	221
דמי אבטלה - סך הכל (ממוצע חודשי)	98
מזה: גברים	-
הכשרה מקצועית	37
גיל ממוצע (לא כולל חיילים)	155
דמי אבטלה ממוצעים ליום (ש"ח)	315
קצבאות קצנה ושאימים (סוף שנה)	7.3
מזה: אחוז מקבלי השלמת הכנסה	313
גמולת הבטחת הכנסה (נמשות, במשך השנה)	76
גמלאות (סוף שנה): שיעור	224
נכות כללית	21
ניידות	10
נכות מעבודה ותלויים	10
<b>מבוססים בקומות חולים</b>	
באחוזים: כללית	51.0
מכבי	4.8
מאוחדת	1.6
לאומית	42.6

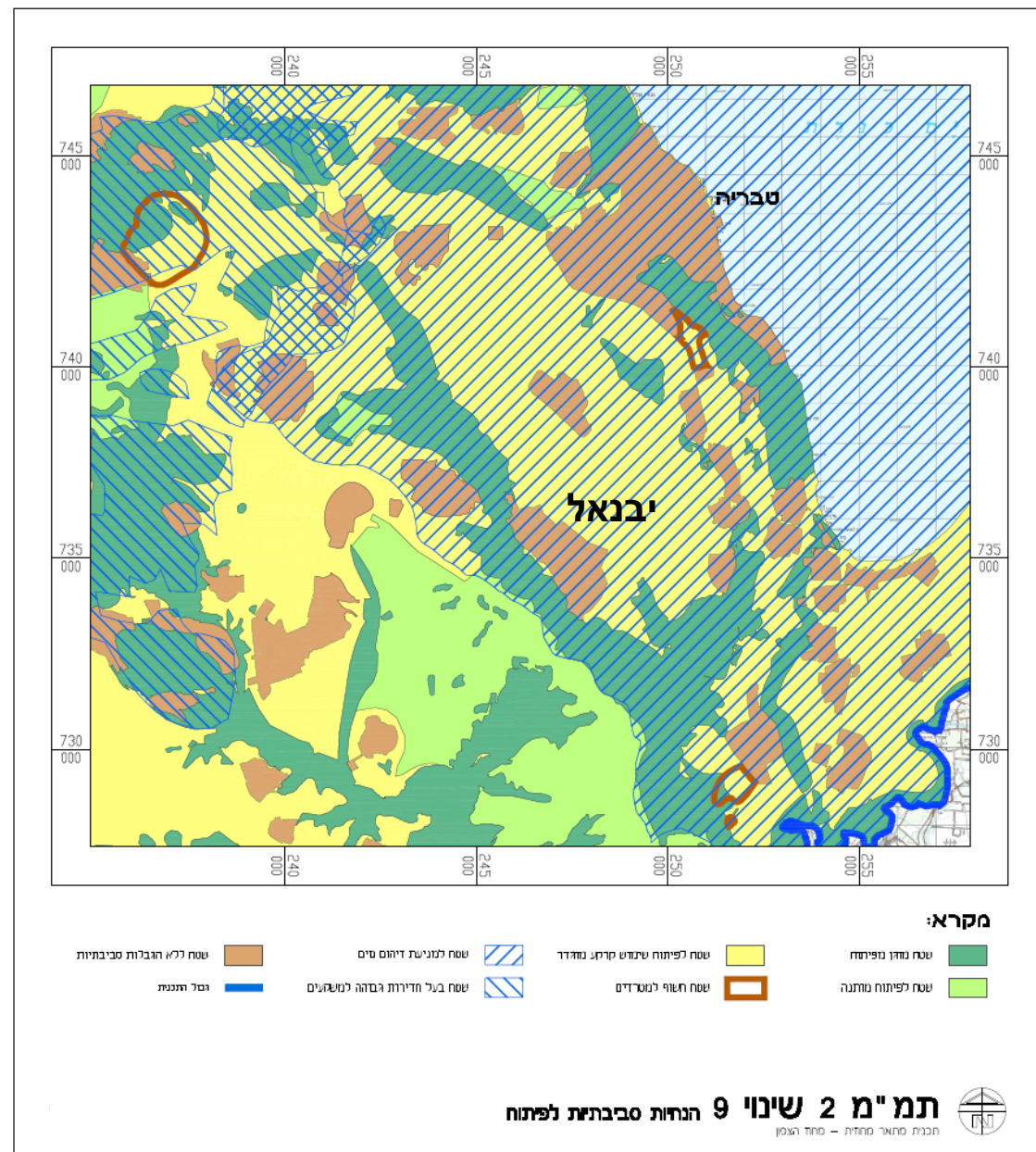
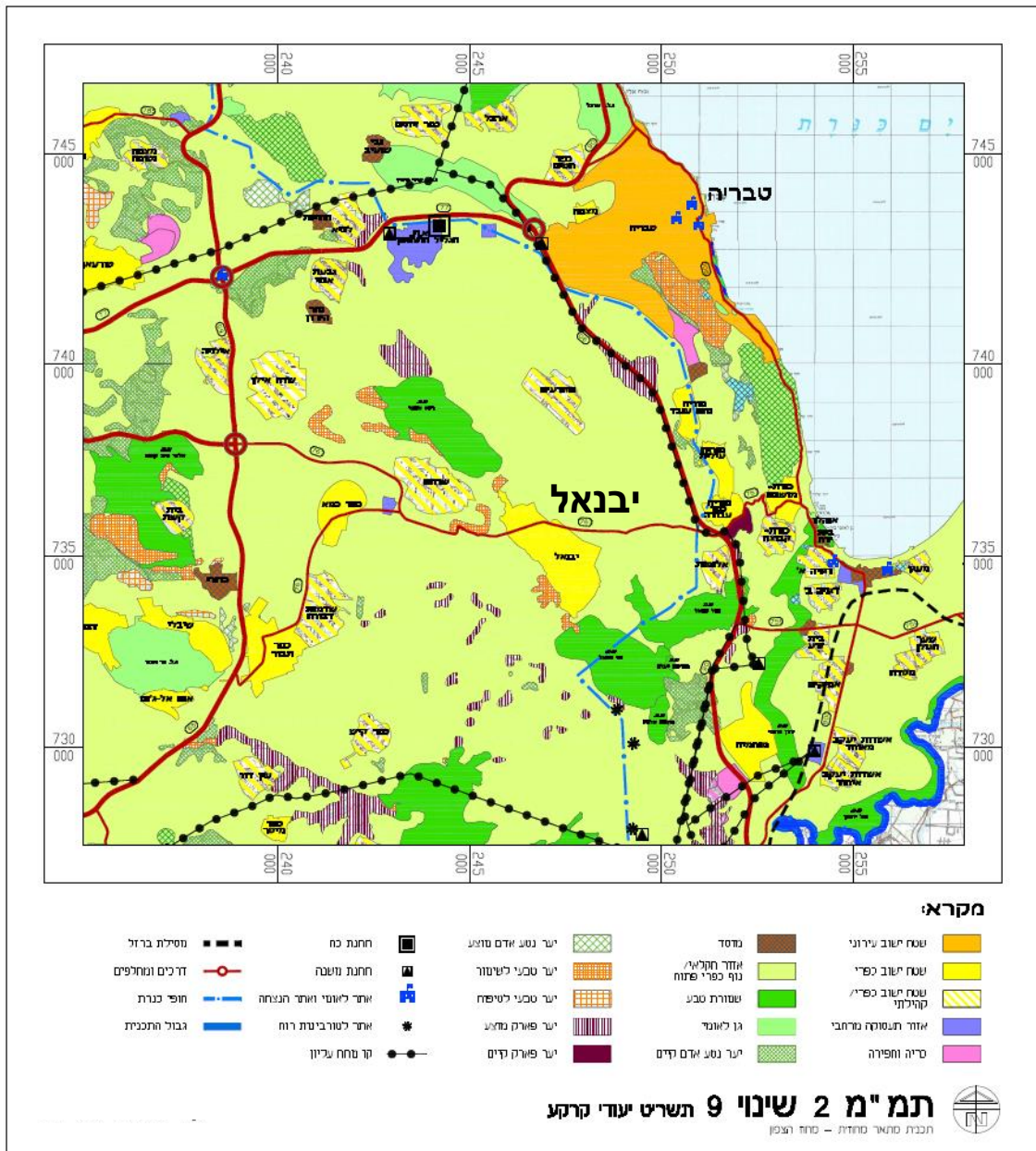
**רקע כללי**  
**נתונים סטיסטיים**



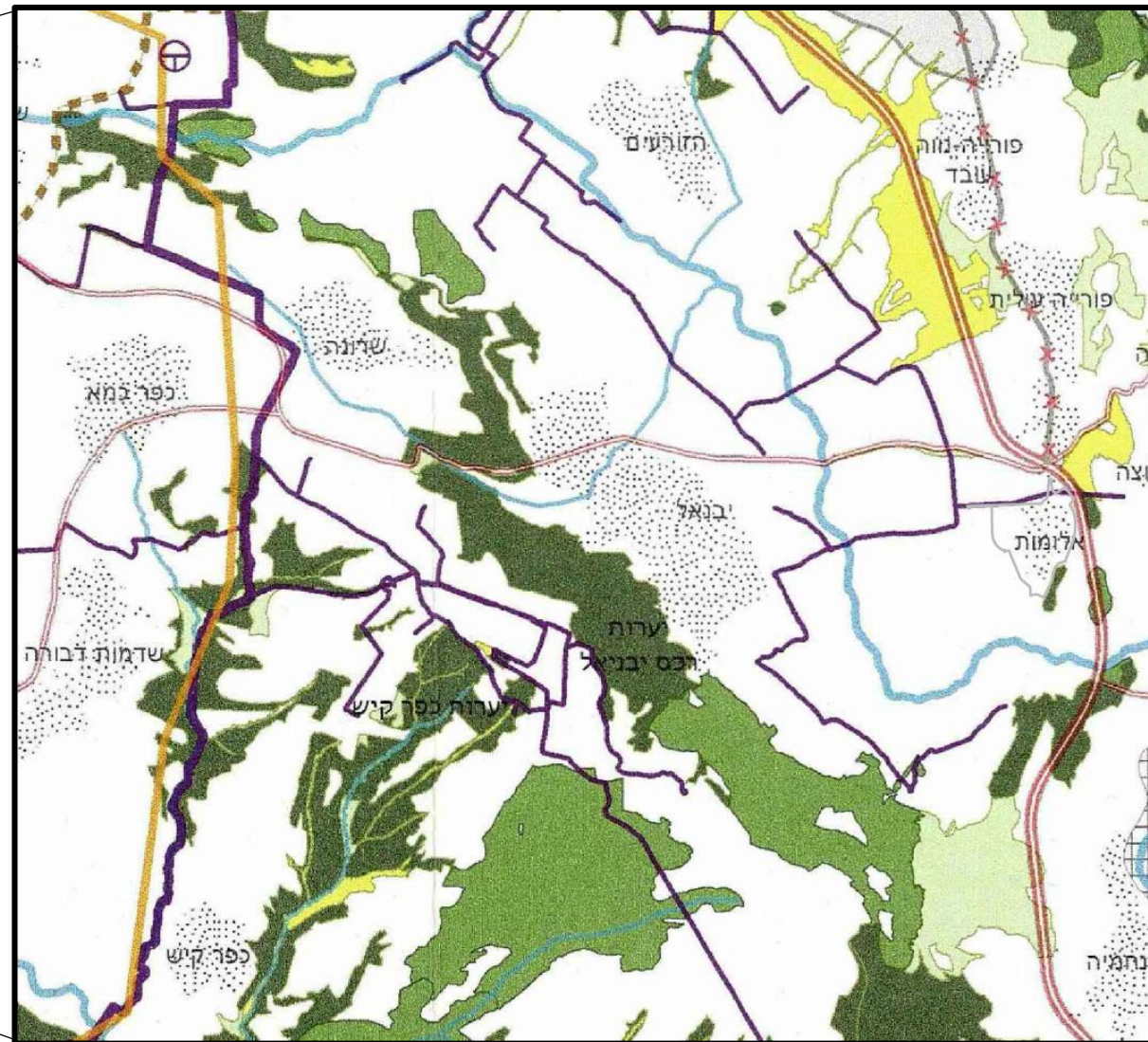
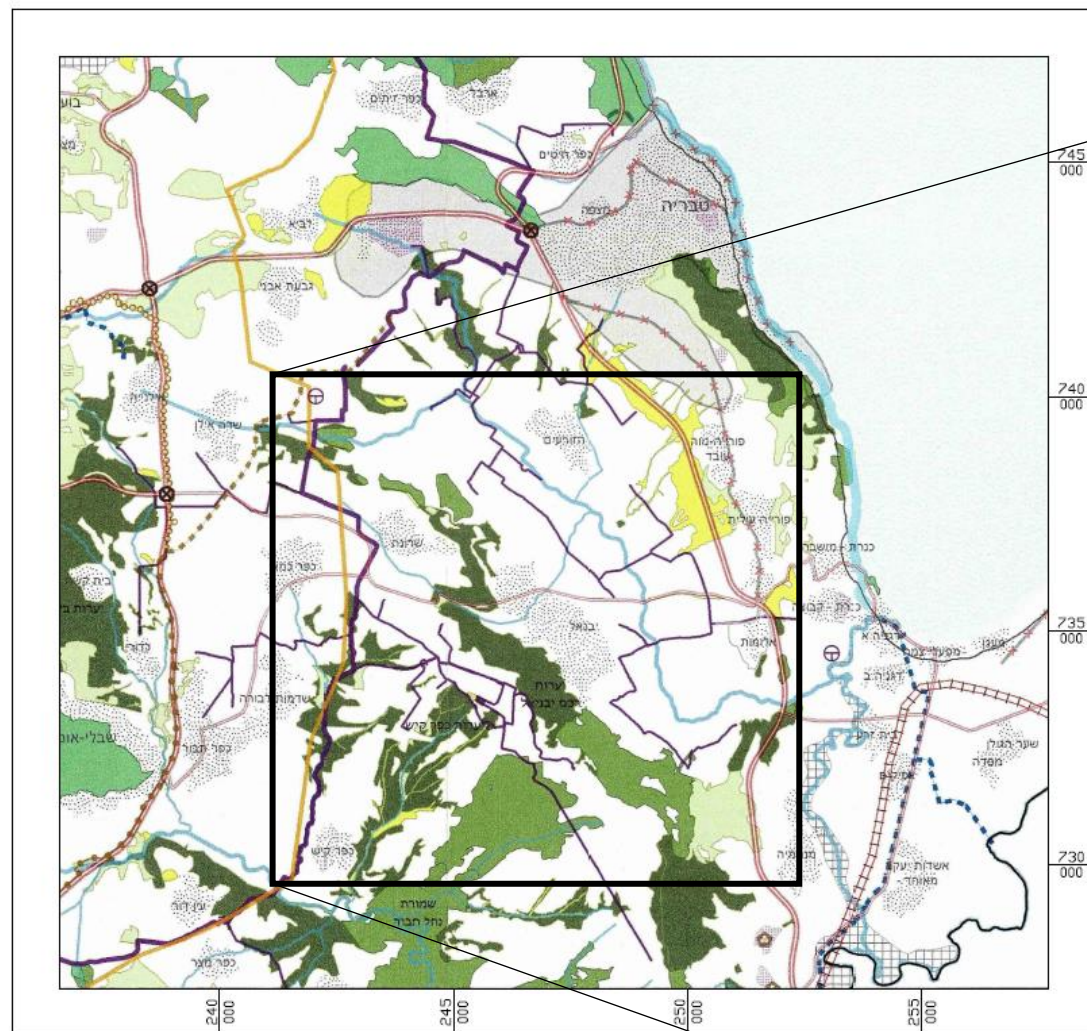
**יישוב - יבנאל**

**נתונים כלליים - שנת 2020**

מחוז	הצפון
נפה	כנרת
צורת יישוב	יישובים יהודיים 2000-4999 תושבים
מעמד מוניציפלי	מועצה מקומית
סמל היישוב	46
אזור טבעי	גליל תחתון מזרחי
<b>אוכלוסייה - סך הכל</b>	<b>4,333</b>
מזה: יהודים ואחרים	4,331
מזה: יהודים	4,274
מזה: ערבים	2
אשכול רשויות מקומיות	אשכול רשויות הכנרת והעמקים







**מקרא:**

קו קולחין ארצי	רצועה למכנס קדוה נדרתה	תחום בינוי	עמורת טבע	יער טבעי
קו קולחין אזורי	דרך נהירה	נחל ראשי	פיסט היפה	יער נטע אדם
נורקס עירוני	דרך מזרית	נחל משנה	אזור בביטוח לחדודת טי נור עילי	יער פירוק

תמ"א 1 - תשריט ראשי

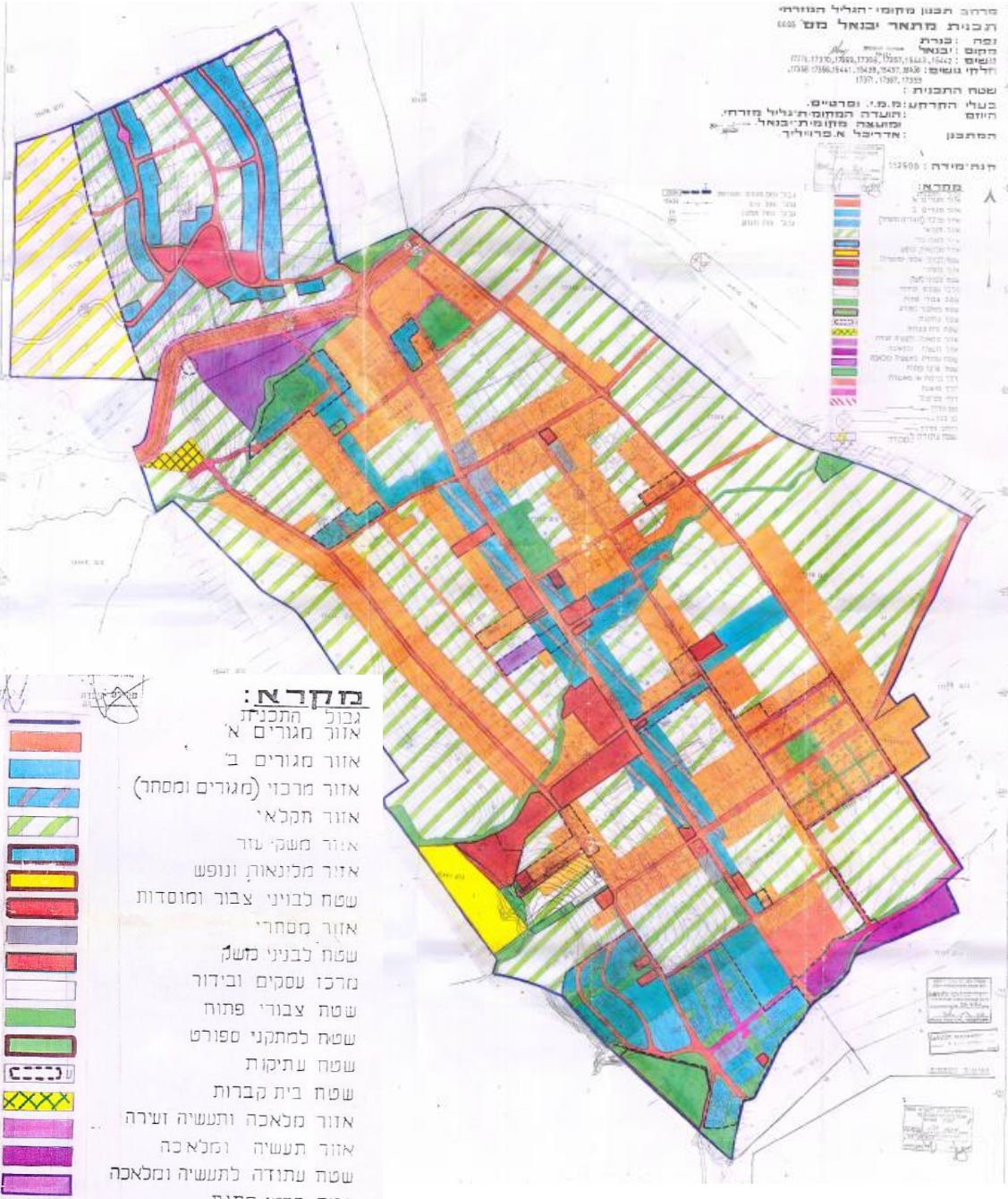


# רקע תכנוני

תכנית ג/6695

2. טבלת יעדים ושימושים

תאור היעד	גודל מגרש/ חלקה		חזית מגרש/ חלקה		שטח בניה מותר בכל קומה		שטח בניה נספחים- מבני עזר		יחידות דיור על מגרש/ חלקה		קומות		גובה הבנין		מרחק מנבול המגרש/ חלקה	
	מ"ר	מ.א.	% מהמגרש	% מהמגרש	לכל חיותר	לכל חיותר	לכל חיותר	לכל חיותר	לכל חיותר	לכל חיותר	מסי	מסי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
אזור מגורים א'	900 או כפי שקיים	18 או כפי שקיים	30	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
אזור מגורים ב'	400 או כפי שקיים	16 או כפי שקיים	35	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
האזור המרכזי (מגורים ומסחר)	400 או כפי שקיים	16 או כפי שקיים	35	10	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
איזור חקלאי	בהתאם לתוספת הראשונה של חוק התכנון והבניה ובאישור הועדות הנוגעות לענין															
אזור משקי עזר	3000	כפי שקיים	לפי הוראות שבתכנית מפורטת "סמדר" מס' 2957													
אזור מלונאות ונופש	5000	30	לפי תכנית בינוי ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית													
שטח לבניני ציבור ומוסדות	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי תכנית בינוי ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית													
אזור מסחרי	1000	25	לפי תכנית בינוי ארכיטקטוני כניל													
מרכז עסקים ובידור	2000	25	לפי תכנית בינוי ארכיטקטוני כניל													
שטח לבניני משק	לפי המסומן בתשריט		לפי הוראות תכנית מפורטת מס' 2057													
שטח ציבורי פתוח ושירותים טכניים	לפי שיקוליה של המועצה המקומית ולפי תכנית באישור הועדה המקומית															
שטח ספורט	כפי שמסומן בתשריט		לפי תכנית בינוי ארכיטקטוני באישור הועדה המקומית													
שטח עתיקות	כפי שמסומן בתשריט		לפי תכנית בינוי לשיקום ושיחזור באישור הועדות הנוגעות לענין ואגף חזקתיקות													
בית קברות	כפי שמסומן בתשריט		לפי תוכנית מפורטת באישור הועדות הנוגעות לענין													
איזור תעשייה ומלאכה זיירה	כפי שמסומן בתשריט		לפי תכנית בינוי באישור הועדות הנוגעות לענין													
איזור תעשייה ומלאכה	כפי שמסומן בתשריט		לפי תכנית בינוי באישור הועדות הנוגעות לענין													
שטח עתודה למלאכה ותעשייה	כפי שמסומן בתשריט		לפי תכנית בינוי באישור הועדות הנוגעות לענין													



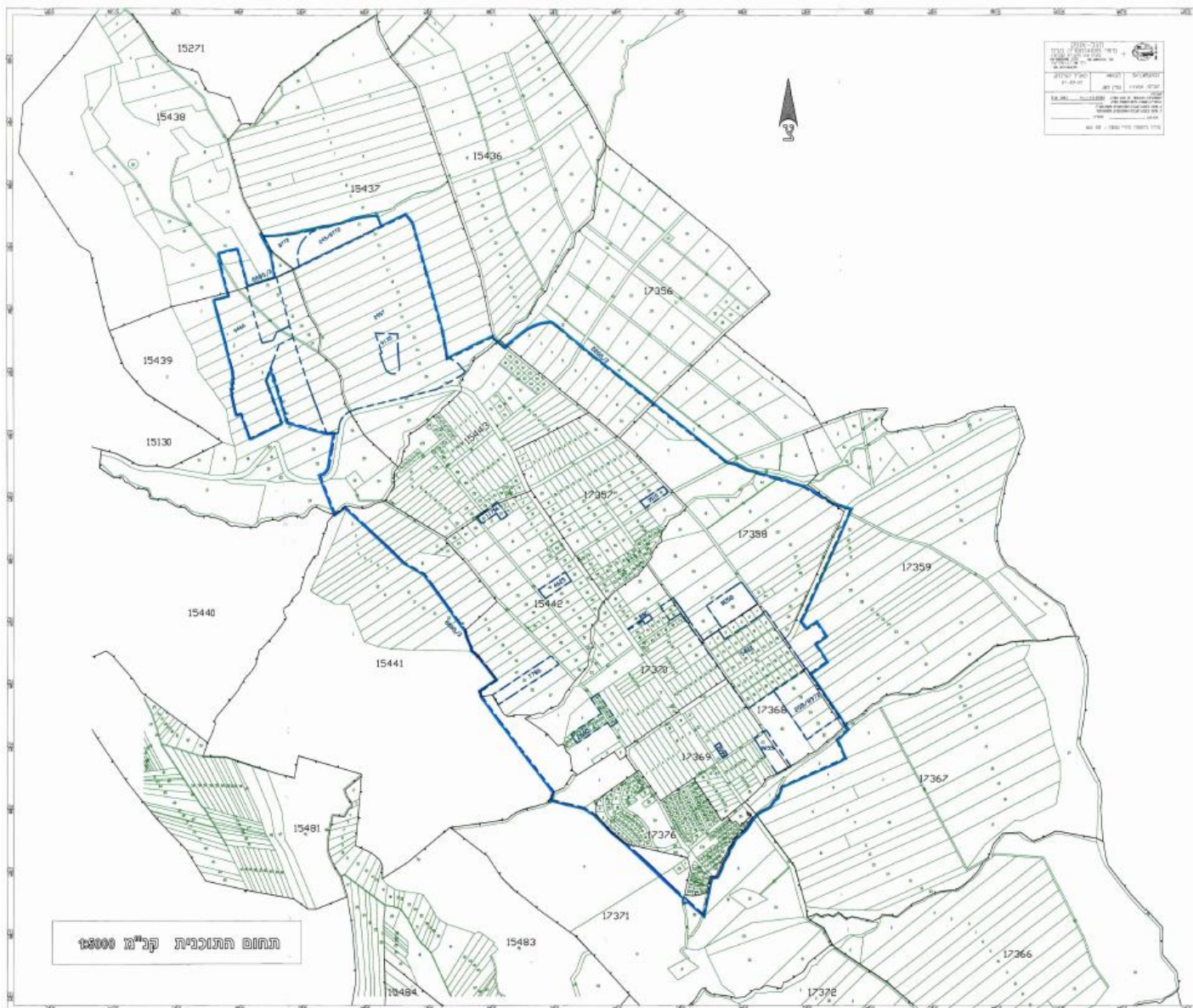
תכנית ג/6695 שאושרה ב-1994 חיברה את השלד התכנוני הקיים היום

# רקע תכנוני


## תכנית ג/14573 תוספת 400 צימרים ביבנאל

### מטרות התוכנית

- מתן אפשרות לבניית יחידות נופש (צימרים) בישוב יבנאל.
- האפשרות לבניית יחידות נופש תינות, במגרשים מחוסרי זכויות לבניית צימרים בתוכניות תקפות.
- אפשרות לביצוע צימרים במגרשים בעלי גודל נאות, צפיפות נמוכה ותוואי קרקע המקל זאת.
- מתן אפשרות לבניית 400 יחידות נופש לאכסון, בתחום התוכניות המאושרות בצמוד או בנפרד לבתי המגורים.
- לתת פתרון לתשתיות בתחום חשמל, תקשורת, חניות.

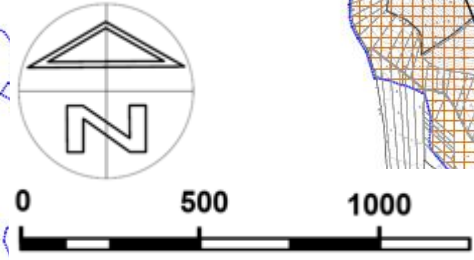
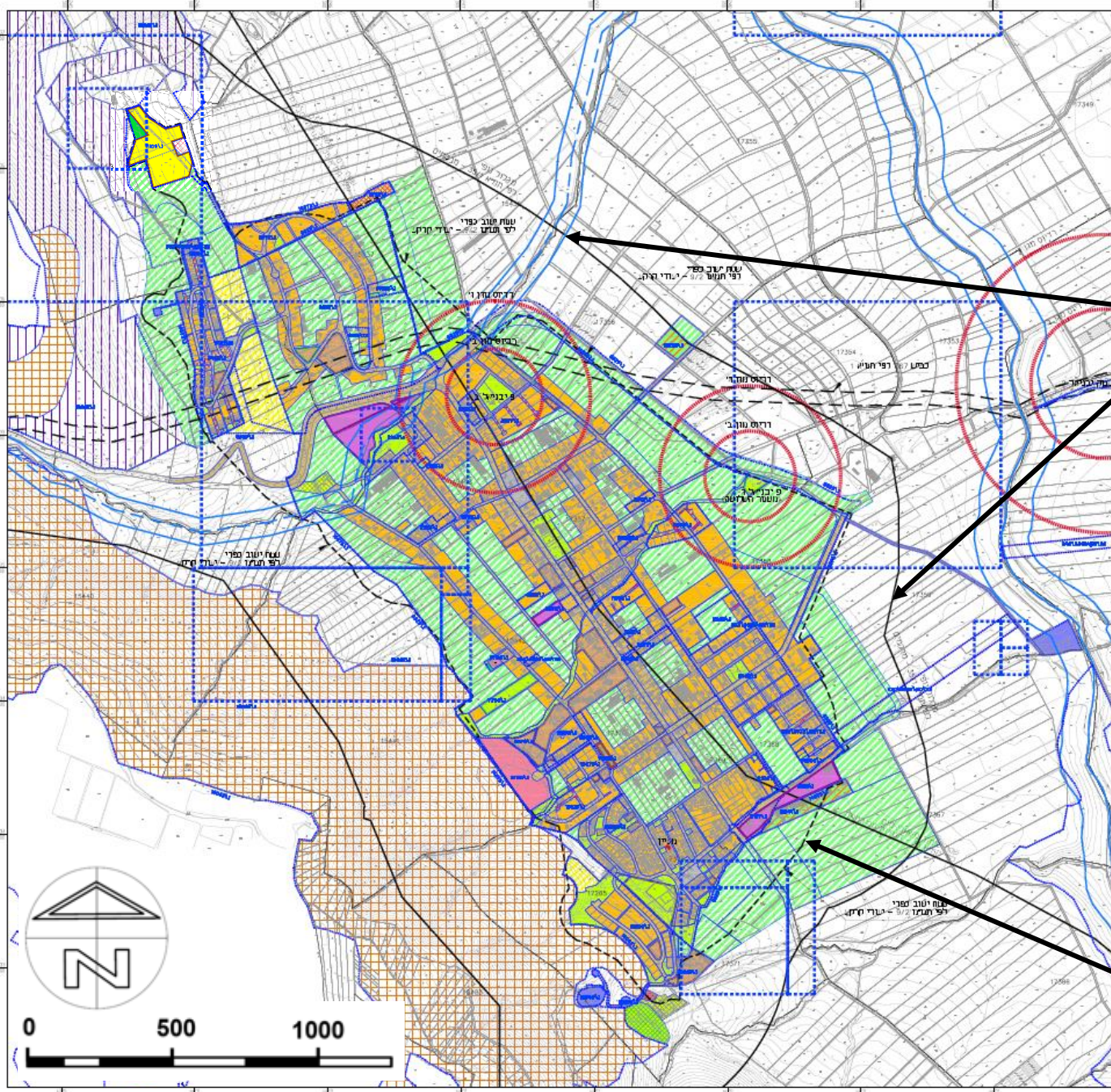


# רקע תכנוני

-  אזור מגורים
-  איזור מגורים מיוחד
-  שטח מגורים בעתיד
-  אזור מרכזי (מגורים ומסחר)
-  שטח למבנה הנדסי
-  תעשייה קלה ומלאכה
-  אזור מסחרי
-  שטח לבניני משק
-  שטח למבני ציבור
-  אזור מבני ציבור בעתיד
-  תיירות
-  שטח חקלאי
-  שטח חקלאי מיוחד
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח פרטי פתוח
-  שטח ספורט
-  בית קברות
-  שטח למרכז שכונתי - מסחר משולב
-  שטח לבנייה בעתיד
-  דרך משולבת
-  שביל
-  אזור דרך חקלאית
-  דרך קיימת או מאושרת
-  חניה
-  יער טבעי לשימור
-  יער פארק
-  מספר תכנית מאושרת
-  גבול חלקה
-  מספר חלקה
-  גבול גוש
-  מספר גוש
-  אתר עתיקות
-  ערך ניקוז משני + רצועת השפעה לפי תמ"א 1
-  גבול מגבלות בנייה

גבול מכלול נופי לפי תמ"א 1/35

גבול ישוב לפי תמ"מ 9/2



14573 ג

30

15436

מספר גוש

מספר חלקה

אתר עתיקות

ערך ניקוז משני + רצועת השפעה לפי תמ"א 1

גבול מגבלות בנייה

\* יעודים לא לפי מבאת 2006

# רקע תכנוני

מצב מאושר

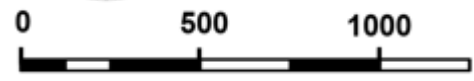


מכלול נופי לפי תמ"א 1/35

מצב מאושר

גבול ישוב לפי תמ"מ 9/2

גבול ישוב לפי תמ"מ 9/2



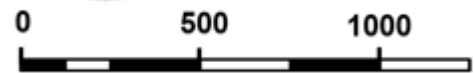
# רקע תכנוני

מצב מאושר



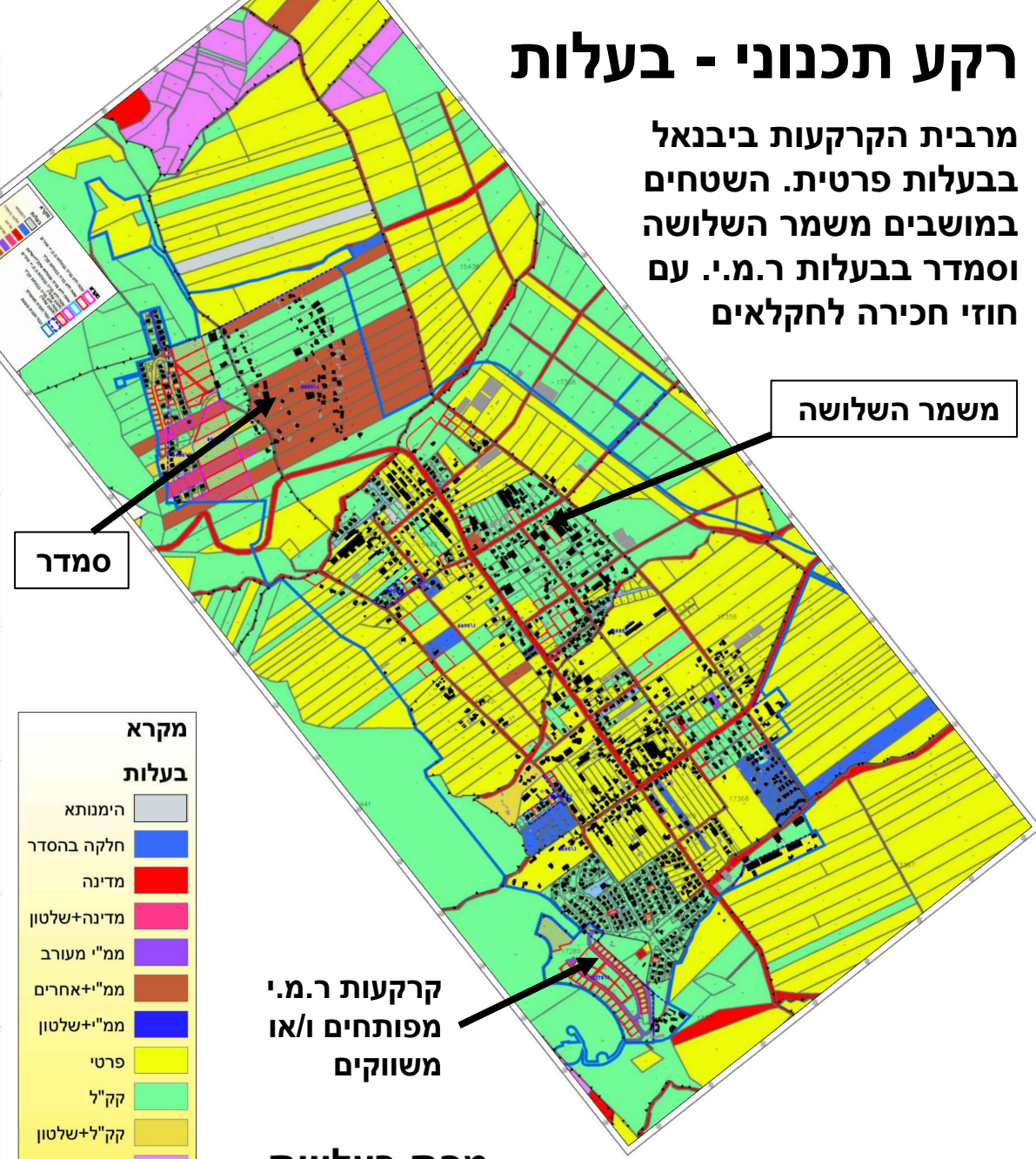
מכלול נופי לפי תמ"א 1/35

תחום ישוב לפי תמ"מ 9/2



# רקע תכנוני - בעלות

מרבית הקרקעות ביבנאל  
בבעלות פרטית. השטחים  
במושבים משמר השלושה  
וסמדר בבעלות ר.מ.י. עם  
חוזי חכירה לחקלאים



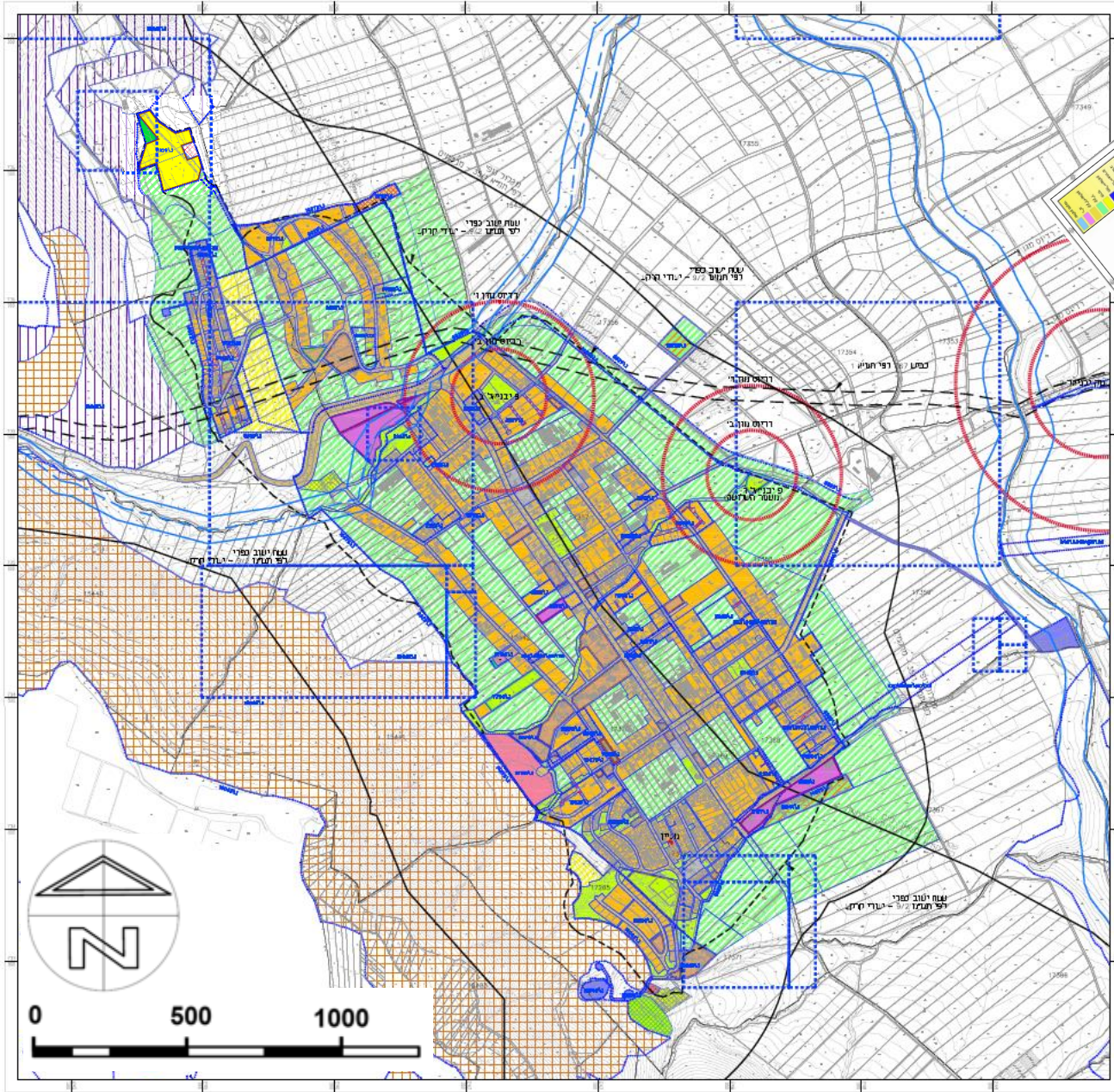
סמדר

משמר השלושה

קרקעות ר.מ.י.  
מפותחים/או  
משוקים

מפת בעלויות

מקרא בעלות	
הימנותא	הימנותא
חלקה בהסדר	חלקה בהסדר
מדינה	מדינה
מדינה+שלטון	מדינה+שלטון
ממ"י מעורב	ממ"י מעורב
ממ"י+אחרים	ממ"י+אחרים
ממ"י+שלטון	ממ"י+שלטון
פרטי	פרטי
קק"ל	קק"ל
קק"ל+שלטון	קק"ל+שלטון
ר"פ	ר"פ
שלטון מקומי	שלטון מקומי



## קומפילציה מצב מאושר

# מאפיינים מקומיים

סמדר

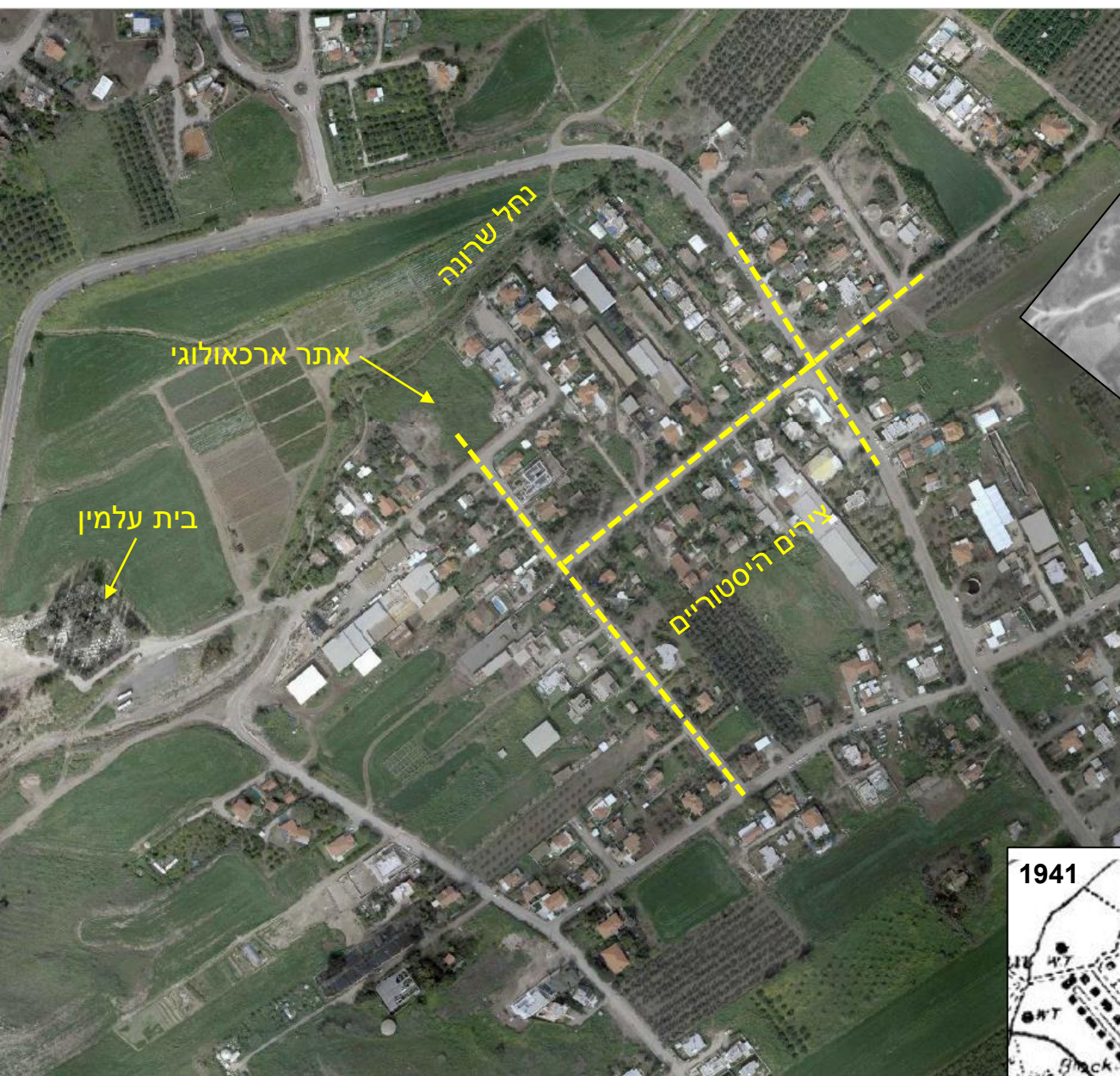


מושב + שכונת הרחבה על קרקע מדינה בחכירה לפרטים



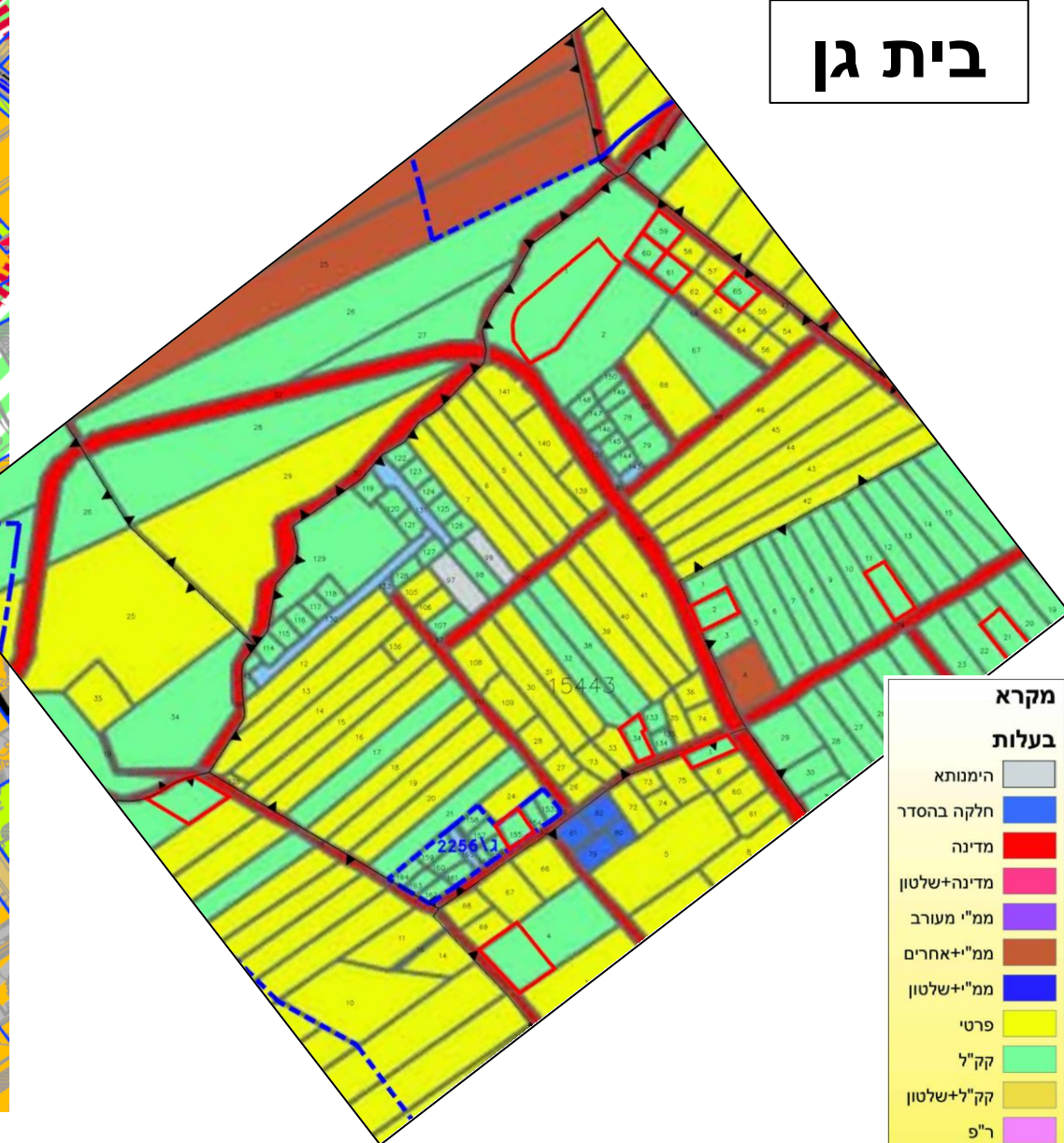
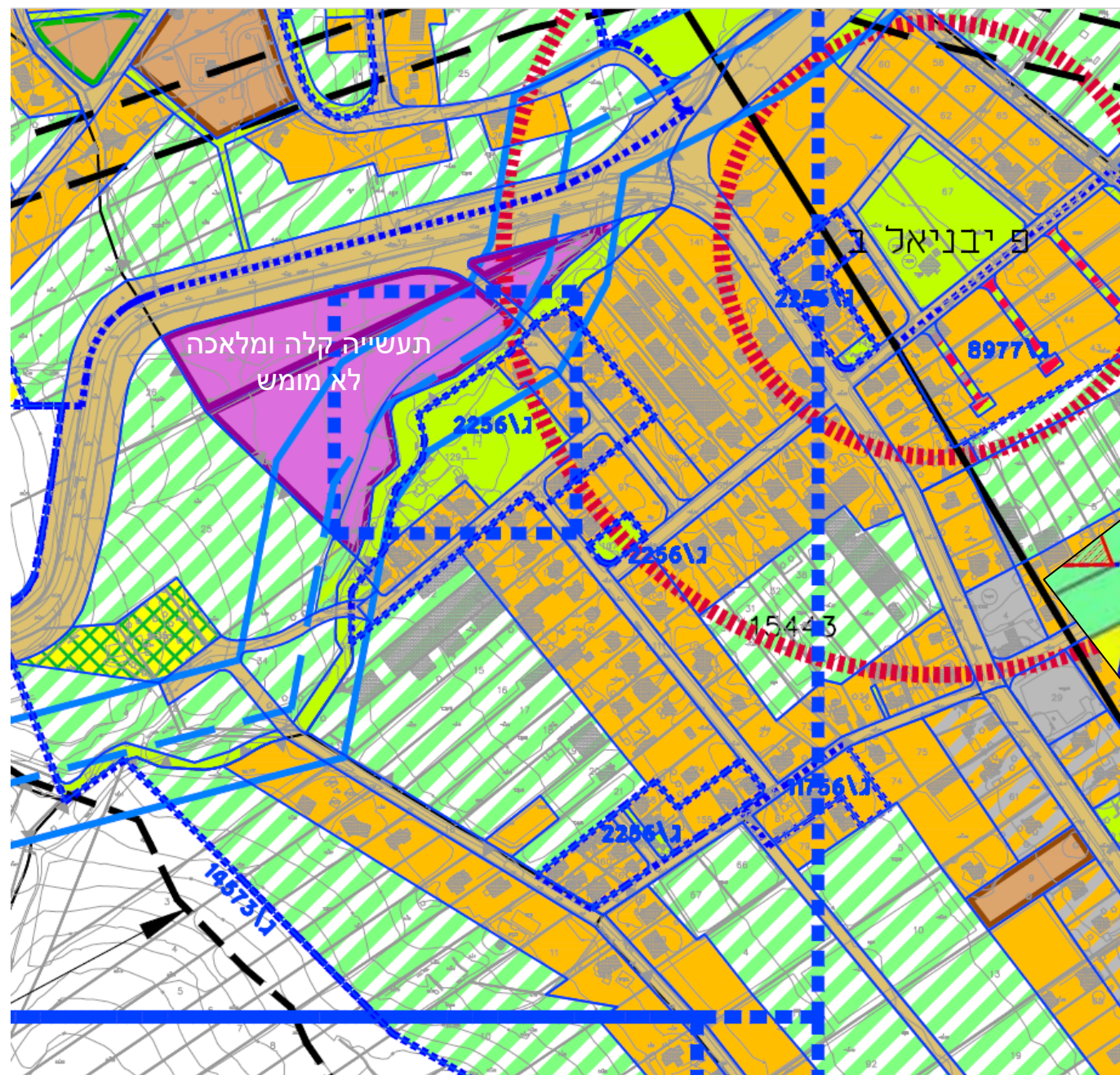
# מאפיינים מקומיים

בית גן



מושבה עם ריכוז מבנים וצירים היסטוריים ראויים לשימור

## בית גן



**מקרא**

**בעלות**

הימנותא	חלקה בהסדר
מדינה	מדינה+שלטון
ממ"י מעורב	ממ"י+אחרים
ממ"י+שלטון	פרטי
קק"ל	קק"ל+שלטון
ר"פ	שלטון מקומי

מושבה היסטורית – עיקר הקרקעות בבעלות פרטית

מצב מאושר

# אזורים כלליים ומאפיינים

## משמר השלושה



1946

1941

1941

1941



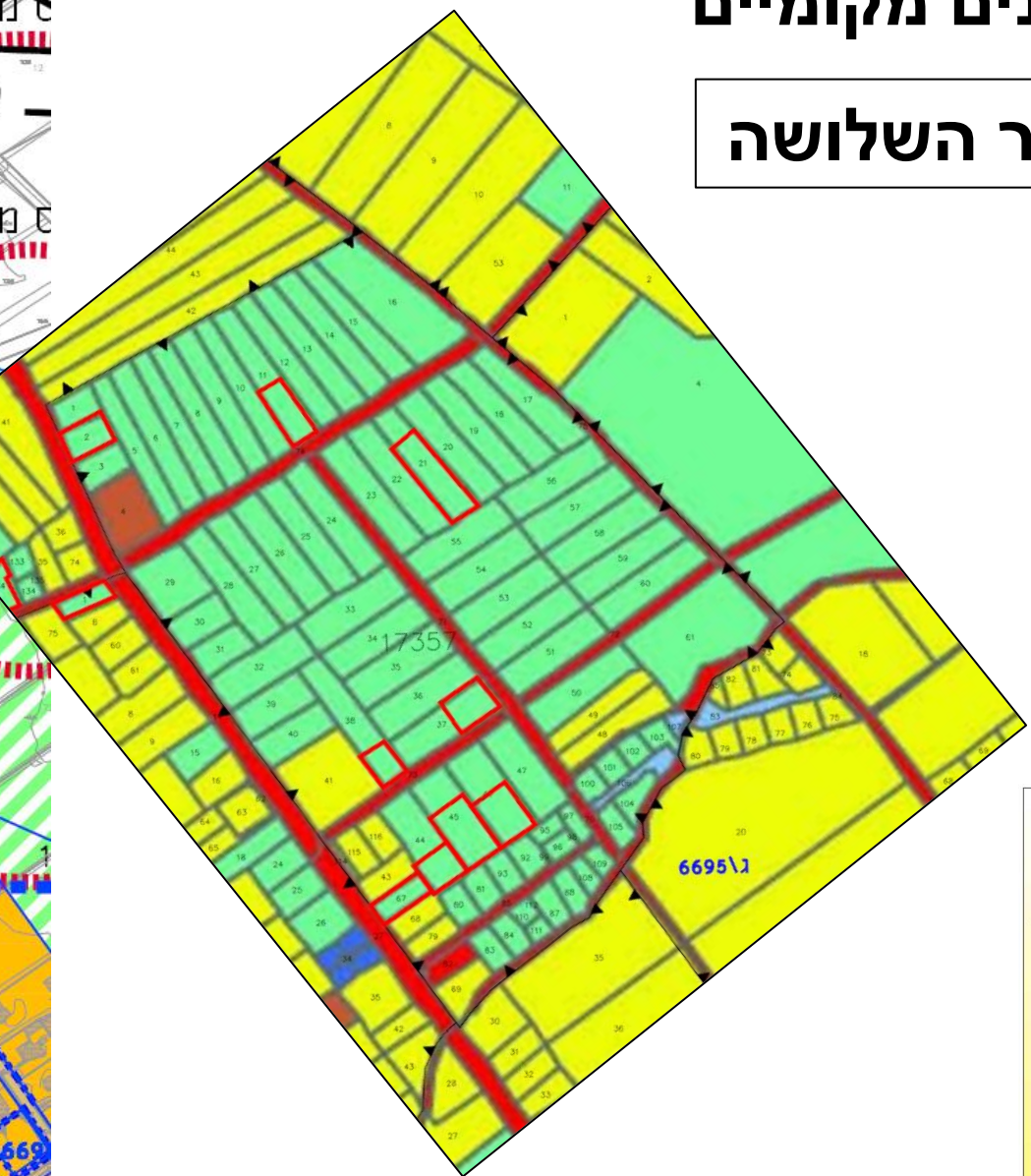
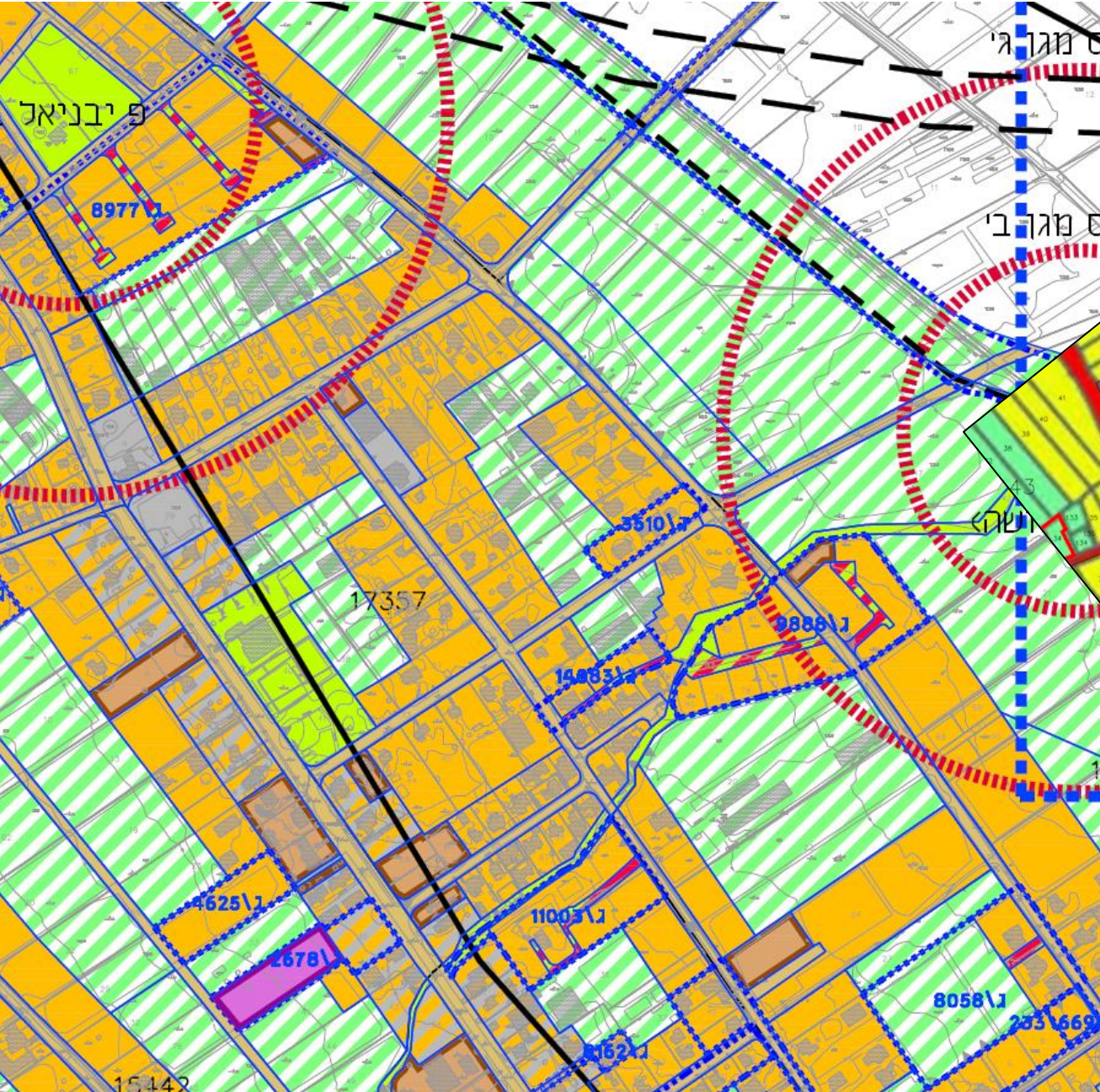
Mishmar hash  
Shelosha

Police  
Post

מושב חקלאי

# מאפיינים מקומיים

## משמר השלושה



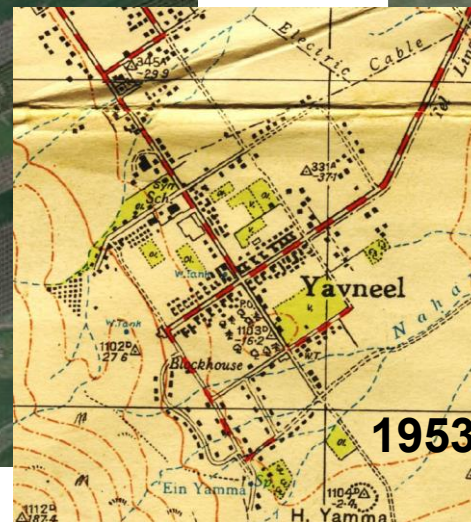
מקרא בעלות	
הימנותא	□
חלקה בהסדר	□
מדינה	□
מדינה+שלטון	□
ממ"י מעורב	□
ממ"י+אחרים	□
ממ"י+שלטון	□
פרטי	□
קק"ל	□
קק"ל+שלטון	□
ר"פ	□
שלטון מקומי	□

מושב- עיקר הקרקעות בבעלות ר.מ.י בחכירה לפרטים

מצב מאושר

יבנאל

1946

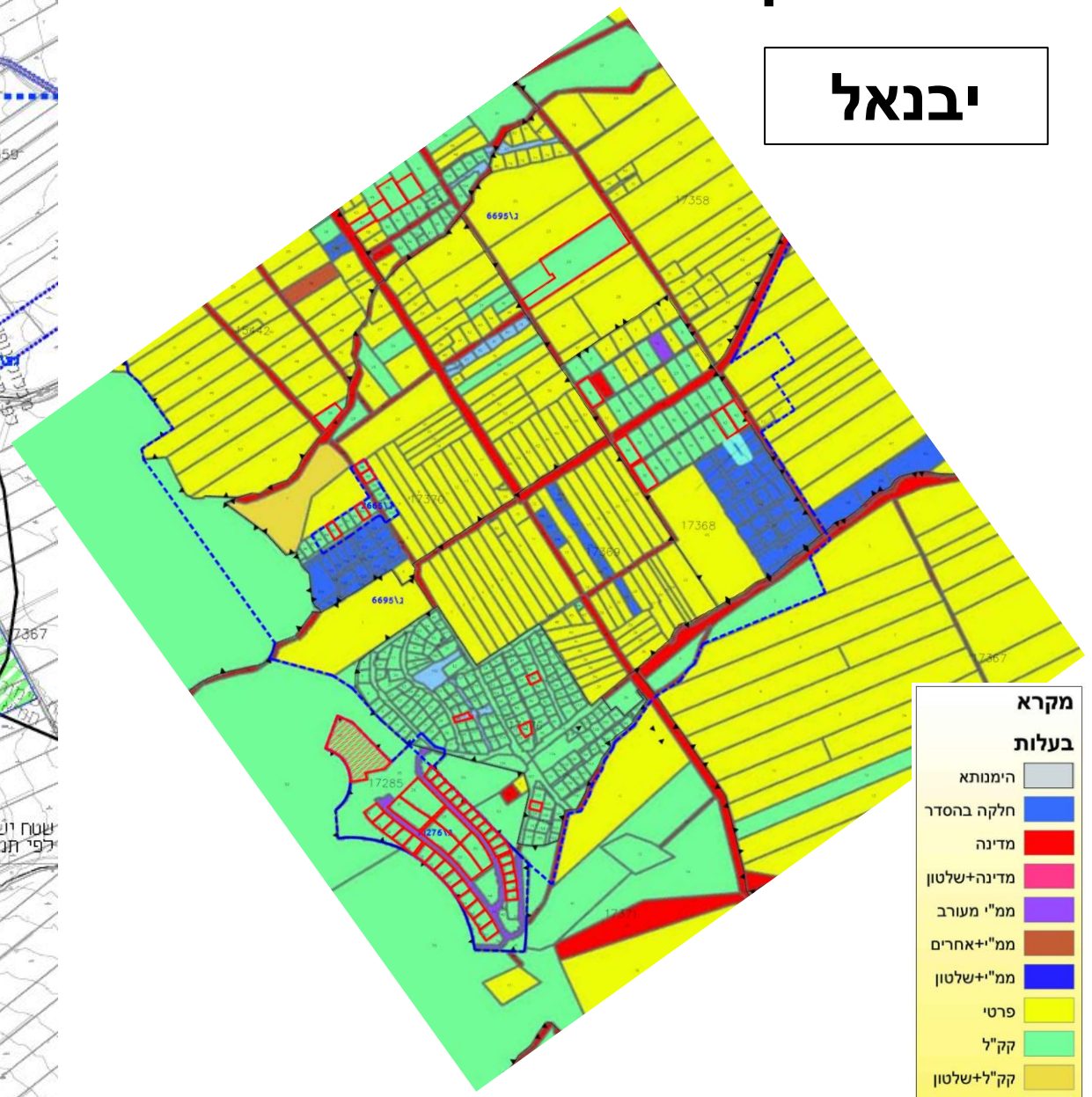


1953

מושבה היסטורית בתוספת שכונות "עירוניות"

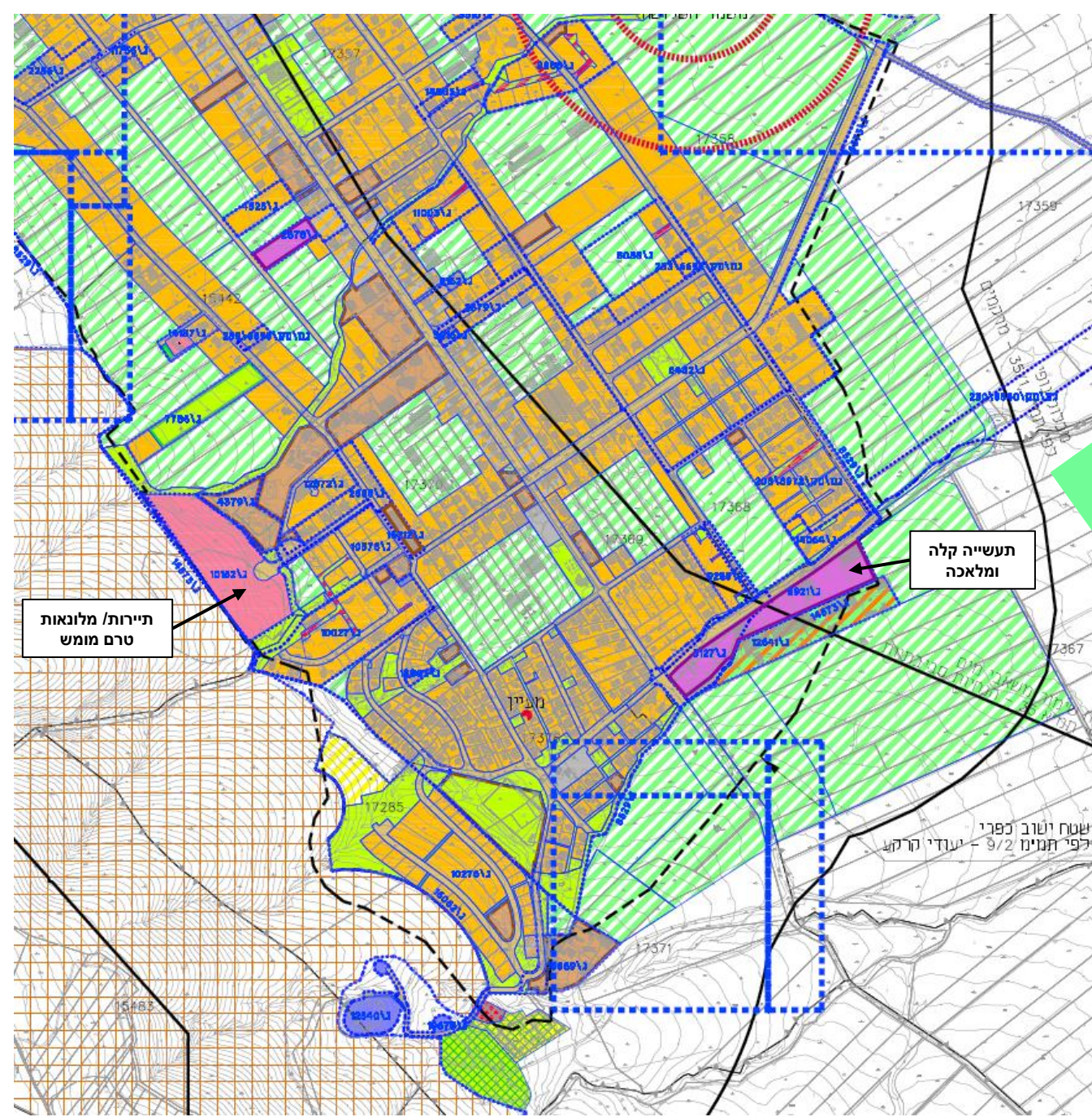
# מאפיינים מקומיים

## יבנאל



מקרא בעלות	
הימנותא	■
חלקה בהסדר	■
מדינה	■
מדינה+שלטון	■
ממ"י מעורב	■
ממ"א+אחרים	■
ממ"ל+שלטון	■
פרטי	■
קק"ל	■
קק"ל+שלטון	■
ר"פ	■
שלטון מקומי	■

קרקעות המושבה ההיסטורית בבעלות פרטית

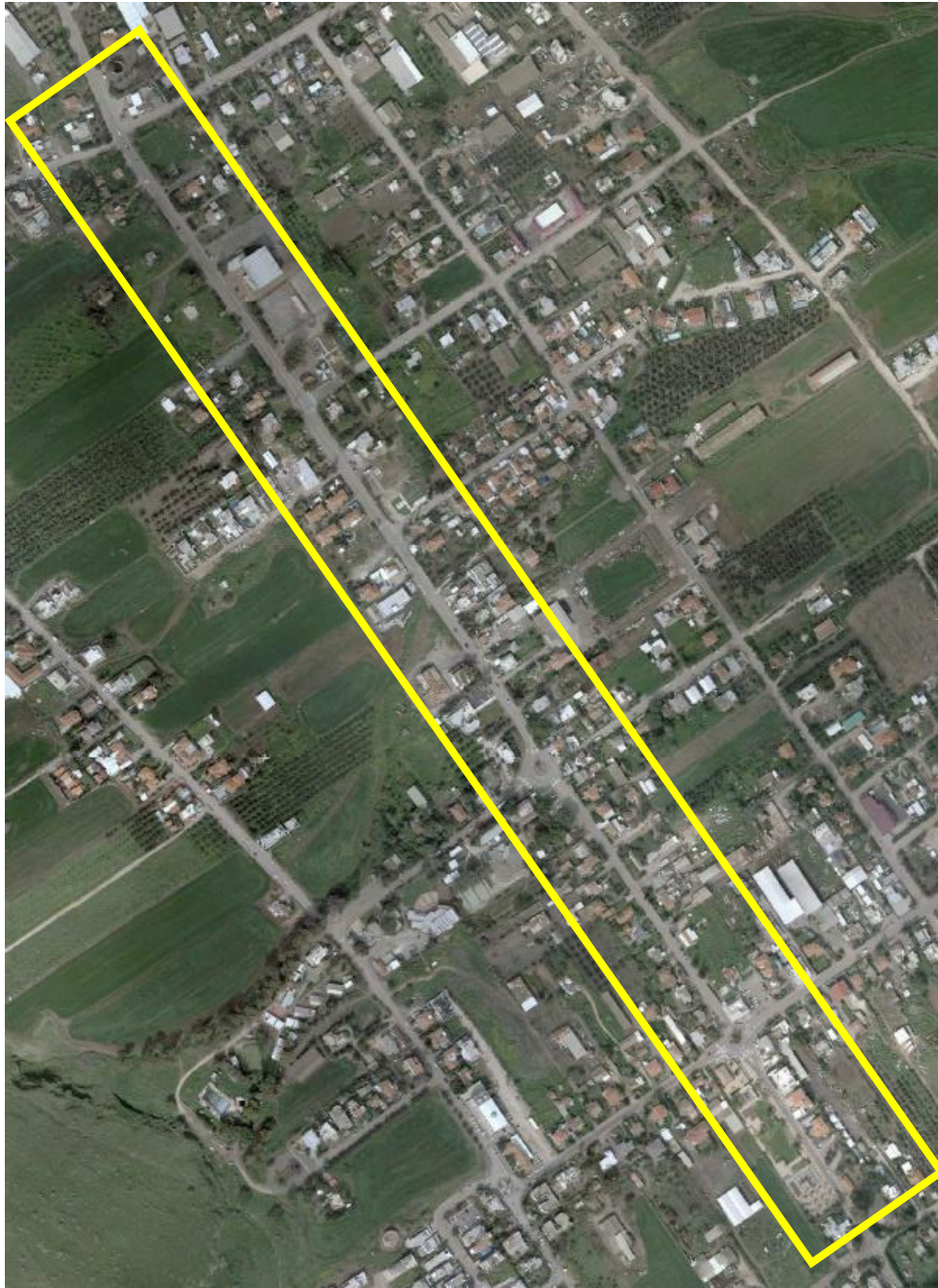
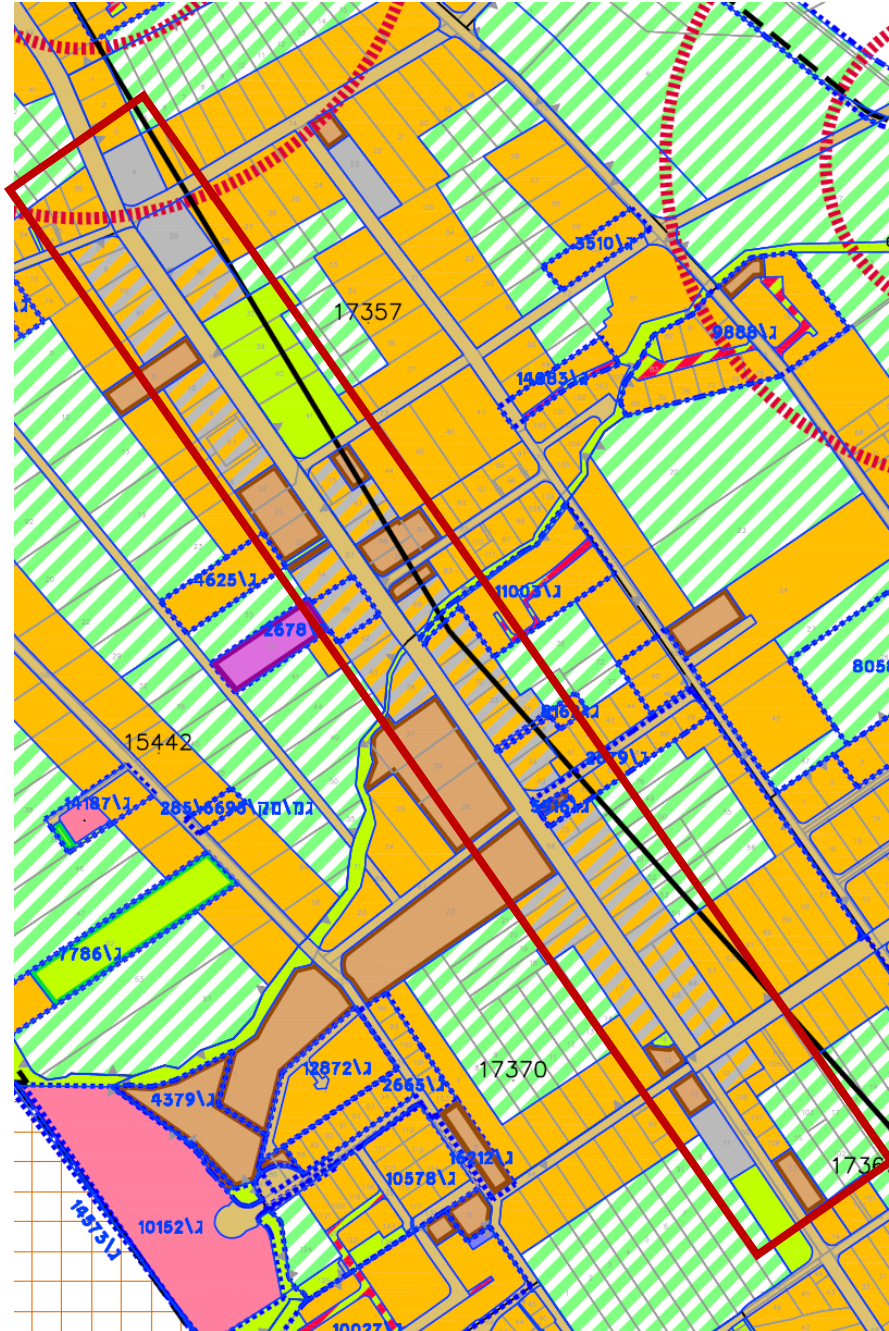
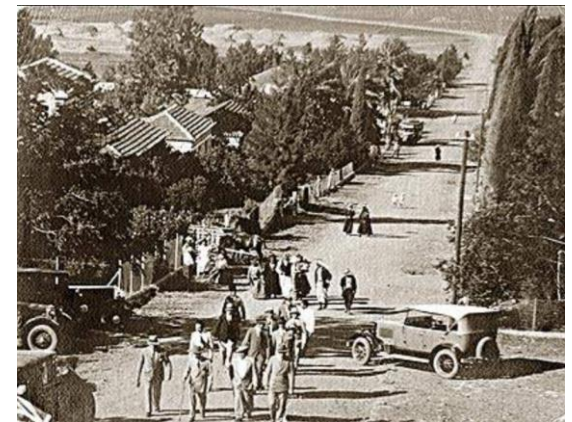
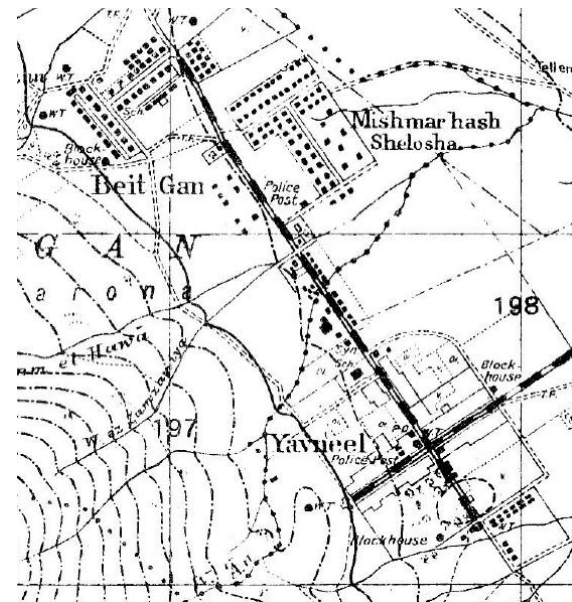


טרם מומש תיירות/ מלונאות

תעשייה קלה ומלאכה

# מאפיינים מקומיים

## הדרך הראשית



34 מצב מאושר מסחר עם מגורים לאורך הדרך הראשית

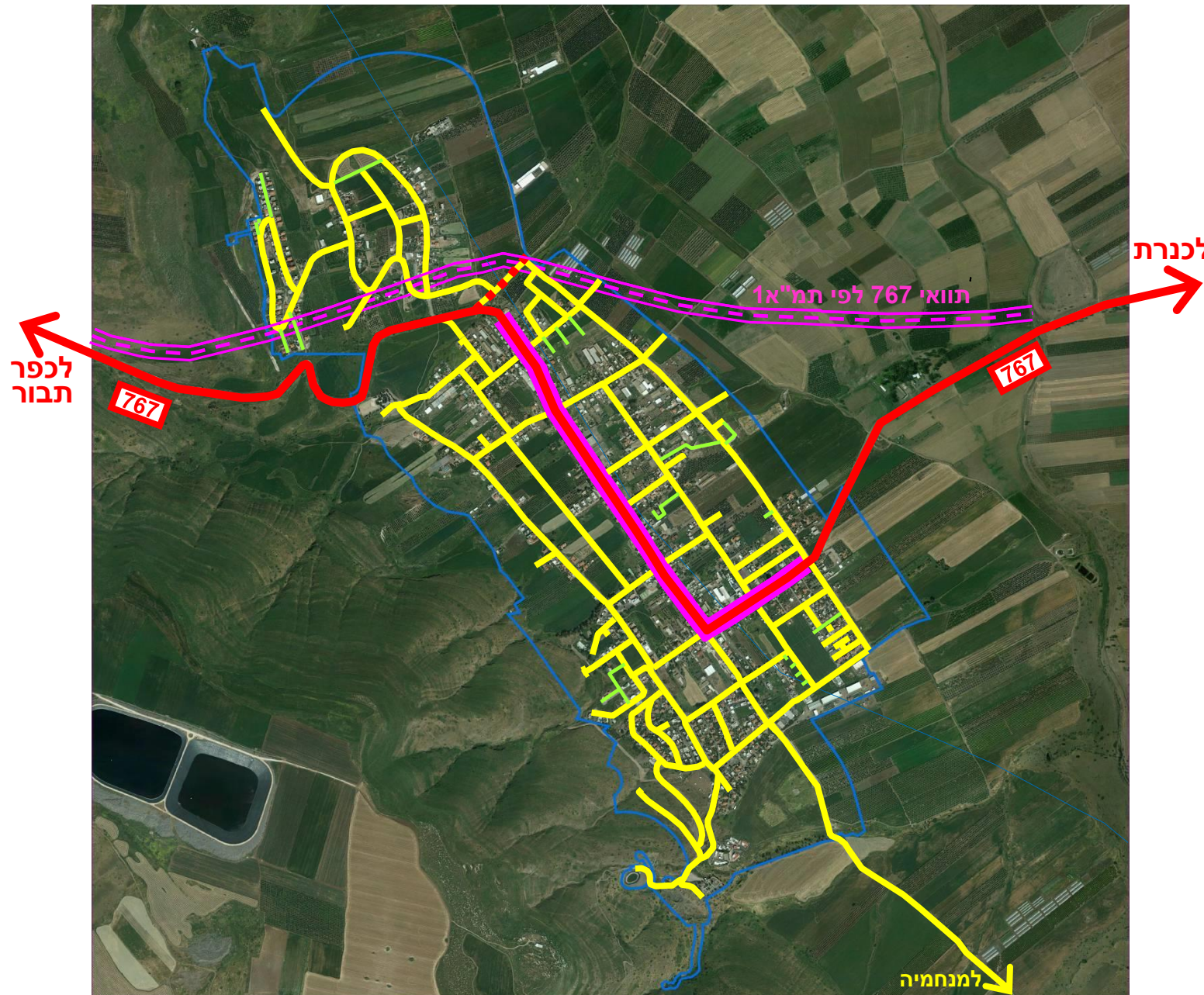
רח' הנדיב – הציר המקשר

# רקע תכנוני

## מערכת דרכים - מצב מאושר

### סוגיות:

- עתיד תוואי כביש אזורי 767
- הירארכיה לא מאוזנת
- חיבור רשת הדרכים לסמדר



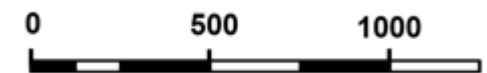
דרך אזורית ———

חיבור דרך אזורית עתידית? - - -

דרך ראשית ———

דרך מקומית ———

דרך משולבת ———



# רקע תכנוני - נוקף

## רחוב המייסדים - ניתוח מצב קיים



- ציר היסטורי ישר שהותווה לפי פרצלציה של החלקות החקלאיות.
- טיפולוגיית הבינוני מושתתת על חלקות עם חזית צרה לכביש.
- מבנה חד או דו קומתי וגינה קטנה בחזית, החלקות מתוחמות בקיר אבן בזלת להפרדה.
- תשתיות חשמל ובזק עיליות, מפרות את קו הרקיע והנוף.
- מדרכות אבן משתלבת, צרות ברוחב כ-2 מ'.
- מדרכות ללא הצללה ופינות ישיבה.
- המדרכות אינן מעודדות הליכה רגלית ושהייה ברחוב.

# רקע תכנוני - נוף

טיילות-קשר עם הסביבה  
ומוקדים ירוקים- הגדלה



# רקע תכנוני + דגש על שימור

## דגשים על שימור בתמ"א 35

**מרקם שמור משולב** – מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפרפריה.

### 9.5 מכלול עירוני לשימור ומכלול כפרי לשימור (מסומנים בתשריט בסכב חל וקצן בהתאמה)

- 9.5.1 באזור המסומן כ"מכלול עירוני לשימור" או "מכלול כפרי לשימור", תוכן תכנית מקומית לשימור.
- 9.5.2 בתכנית מקומית לשימור ייקבעו האתרים הראויים לשימור וגבולותיהם, הוראות בדבר אופיו של האתר, שיקומו ומניעת פגיעה בערכים אותם הוא מבטא, וכן הוראות בדבר פיתוח התיירות ושילובה בתהליכי השימור, ככל שגדרש.
- 9.5.3 בתחום שטח אתר לשימור, כאמור בסעיף 9.5.2, לא יחולו הוראות סעיף 6.3 לעניין צפיפות נטו למגורים.
- 9.5.4 אין בהוראות סעיף 9.5 כדי למנוע עריכת תכנית שימור לאזורים נוספים על אלו המסומנים בתשריט ומפורטים ברשימה 2.

### מכלולים כפריים לשימור

- מחוז ירושלים - בית ג'ימל, מוצא (המושבה ההיסטורית), נחם/הר טוב (שרידי המושבה הר טוב).
- מחוז הצפון - אילניה (המושבה ההיסטורית, חוות השומר, מבנים היסטוריים סמוכים), אלוני אבא (היישוב ההיסטורית), בית לחם הגלילית (היישוב ההיסטורית), גשר (חצר גשר הישנה), דגניה (חצר דגניה), יבניאל (המושבה ההיסטורית), יסוד המעלה (רחוב

### מכלולי נוף

- מחוז צפון - ארץ פלגי המים, עמק החולה, בקעת קדש, זיתים (מגיא, רמה), צליינות כינרת, ארבל - חיטון, בקעת יבניאל, ירדן - ירמוך, עמק בית נטופה, גוש אלונים, יזרעאל התיישבות, בקעת כסלות, יששכר - חרוד, רמת השופט, דרך הבשורה.

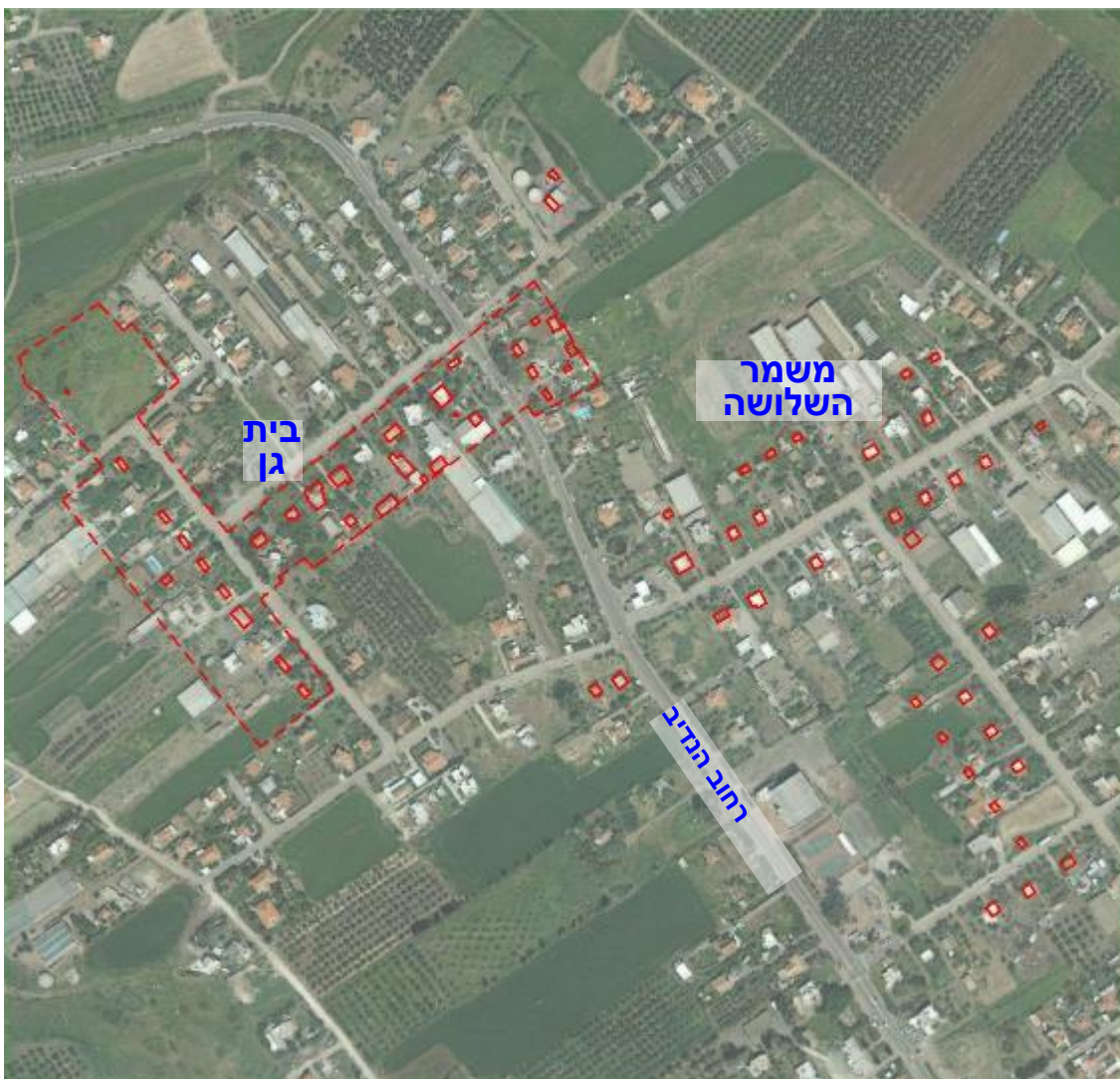
סימון מבנה לשימור לא בהכרח מחייב שימור המבנה אלא צורך לבחינת המבנה במסגרת הכנת תכנית מקומית לשימור

### סקר שימור:

סימון מבנים ומתחמים הדורשים התייחסות מיוחדת במסגרת הכנת תכנית מקומית לשימור



### איזור משמר השלושה ובית גן



מתחם לשימור

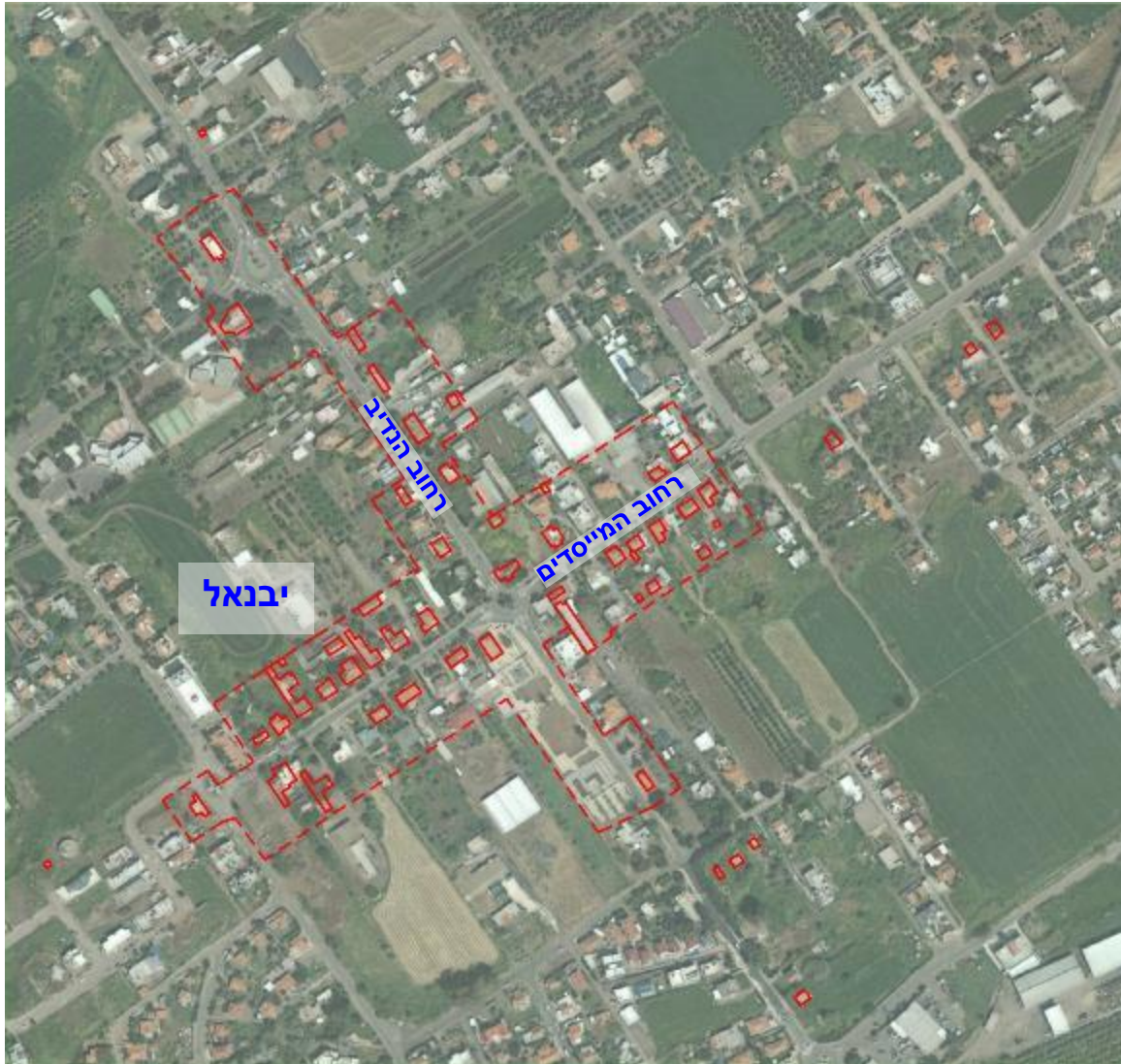


מבנה לשימור



- ביבניאל קיימים מבנים בשני מתחמי שימור מובהקים לאורך רחוב המייסדים ורחוב הנדיב, בהם ישנם מבנים רבים לשימור מימי הקמת המושבה.
- באיזור בית וגן ישנו ריכוז גבוה של בתים לשימור.
- במשמר השלושה סומנו מבנים לשימור בדו"ח השימור אך מופעם אינו מובהק והתייחסות אליהם מבחינת חווית המבקר הינה משנית.

### איזור רחוב המייסדים



מתחם לשימור



מבנה לשימור



- ההתייחסות לרחוב הנדיב והמייסדים נחלקת לפי מופעם:
  1. איזורים בהם חזיתות מבנים ישנים ורצוי לשמרם על מנת לשמר את "רוח המקום".
  2. איזורים בהם נוכחות הבינוי הישן דלילה ונדרש לחזק את "רוח המקום" המושבה.
  3. איזורים ללא מאפייני המושבה הישנה מבחינת בינוי בהם ניתן לייצר רצף ויזואלי אשר יחזק את את אוירת המושבה העתיקה ומאפייניה.

# רקע תכנוני - מלאי מגורים

ביבנאל היום בין 4,500 ל-5,000 תושבים  
פוטנציאל אוכלוסייה ב-2040:

לפי גודל משק בית 2.9: כ-7,800 נפש

לפי גודל משק בית 3.3: כ-8,900 נפש

לפי גודל משק בית 3.9: כ-10,000 נפש

מלאי תכנוני קיים: כ-3,200 יח"ד

מימוש קיים: כ-1,100 יח"ד

מימוש צפוי עד 2040: כ-1,600 יח"ד (50%\*)

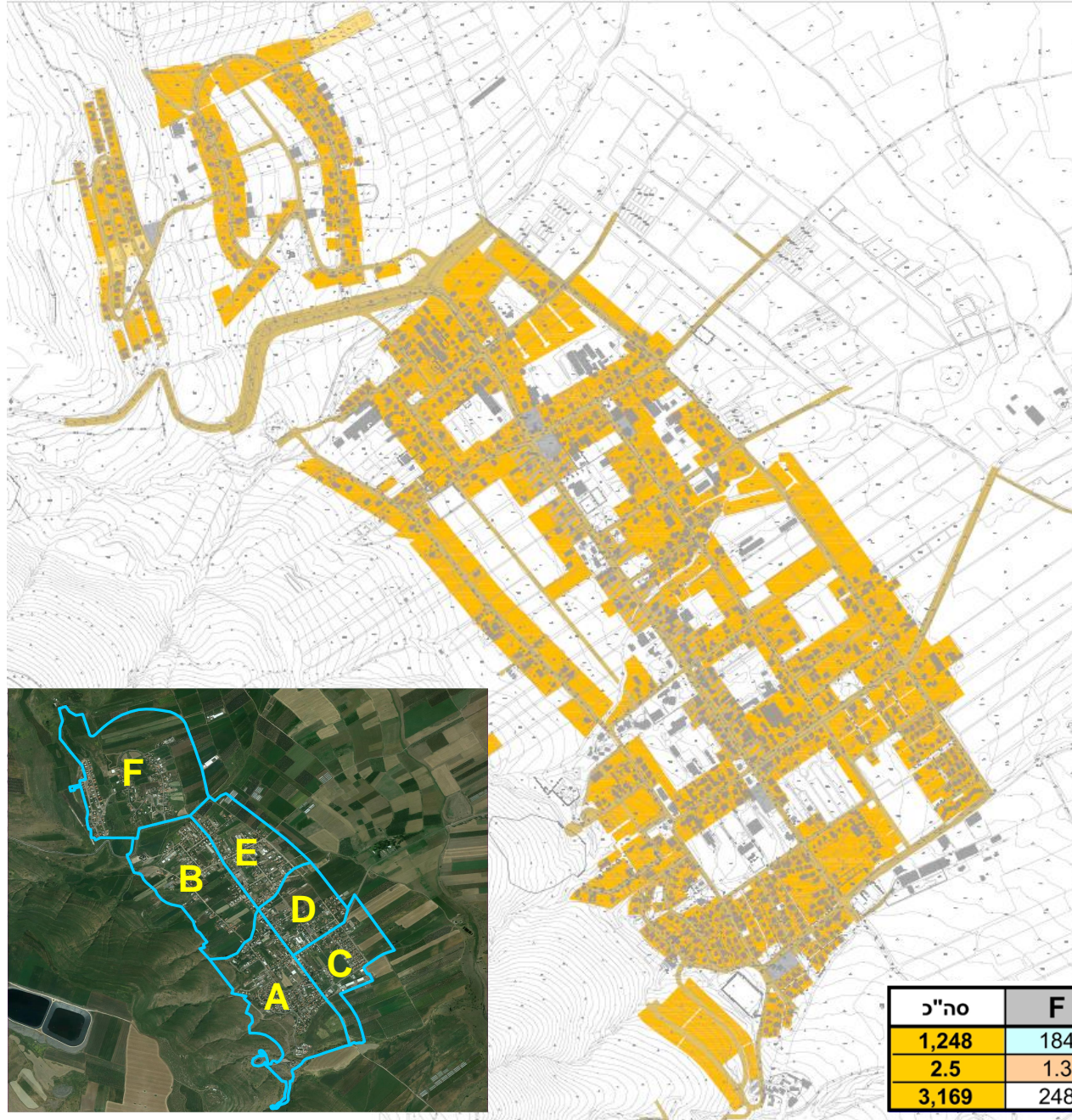
תוספת נדרשת למלאי תכנוני קיים עבור 8,900 תושבים  
בשנת 2040:

$3.3/8,900 =$  כ-2,700 יח"ד פחות כ-1,600 יח"ד מימוש

המאושר = כ-1,100 יח"ד תוספת נדרשת בפועל, כלומר

נדרשת תוספת מלאי תכנוני כ-2,200 יח"ד מתוכם צפוי

מימוש 50% (1,100 יח"ד) עד 2040.




סה"כ	F	E	D	C	B	A	מתחם:	מצב מאושר:
1,248	184	220	207	137	241	259	יעוד מגורים (דונם)	
2.5	1.3	2.5	2.4	2.2	2.7	3.5	צפיפות נטו יח"ד/ד'	
3,169	248	546	502	298	658	916	כמות יח"ד **	

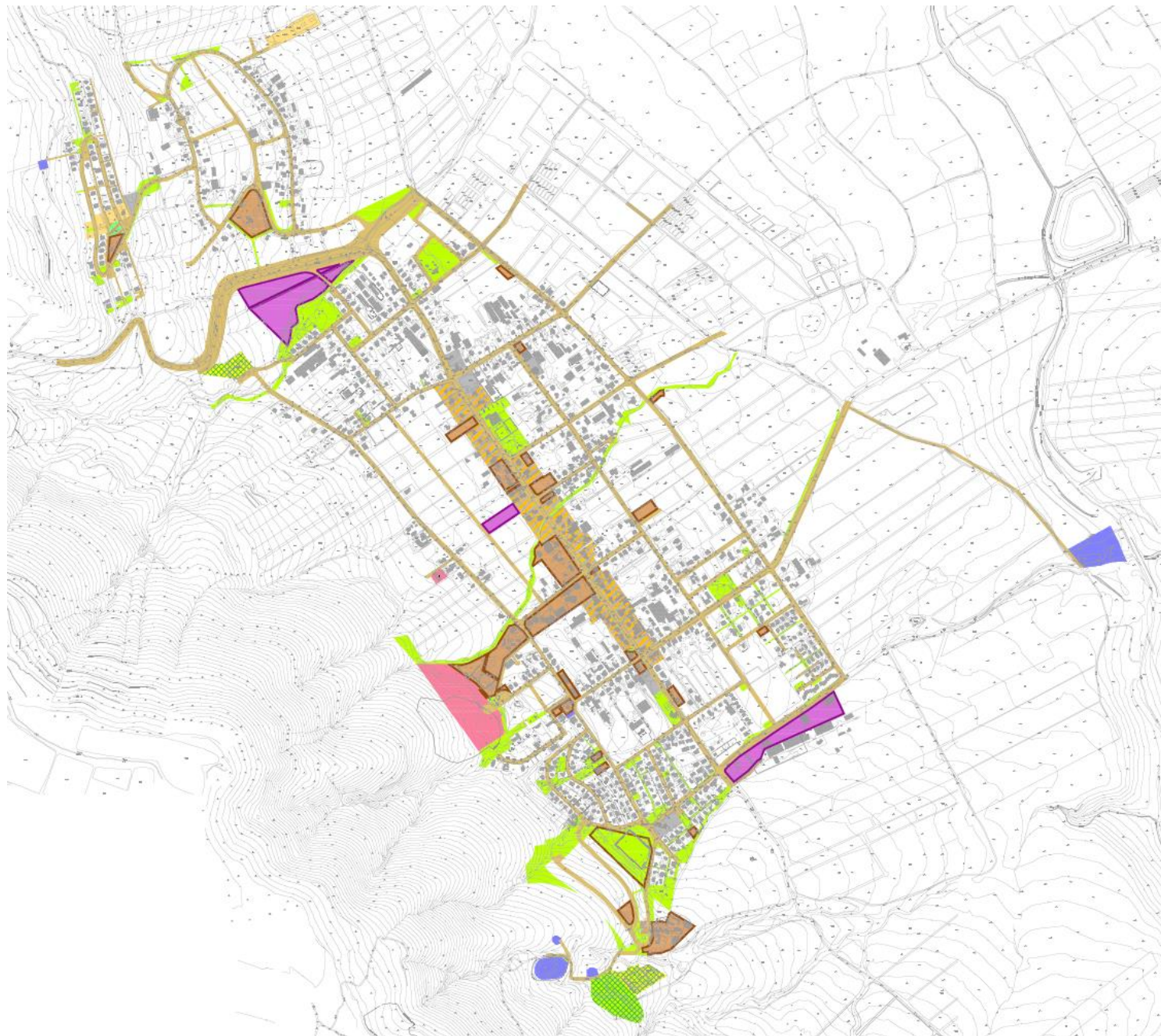
\* מימוש איטי/חלקי בגלל בעלות פרטית על הקרקע. לא כל הבעלים מעוניינים לממש את כל הזכויות המאושרות

\*\* חישוב יח"ד ביעוד מגורים ב' במתחם A מבוסס על ממוצע 5 יח"ד/ד' במגרשים של 400 מ"ר ניתן להגיע ל 10 יח"ד (באזור מגורים ב' - כ160ד')

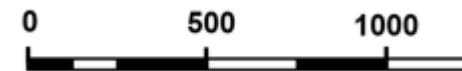
# רקע תכנוני

## ייעודים ציבוריים ועסקיים

	אזור מרכזי (מגורים ומסחר) לפי ג/6695
	שטח למבנה הנדסי
	תעשייה קלה ומלאכה
	אזור מסחרי
	שטח לבניני משק לפי ג/2957
	שטח למבני ציבור
	אזור מבני ציבור בעתיד לפי ג/9466
	תירות
	שטח ציבורי פתוח
	שטח פרטי פתוח
	שטח ספורט לפי ג/6695
	בית קברות



מצב מאושר



### מבני ציבור

גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח
12489	31
831	50
2613	74
1073	94
2513	98
1301	162
12311	195
977	196
3539	197
1111	198
3471	199
1015	200
4894	201
2998	202
13247	203
16136	204
1609	205
1004	206
1282	207
1808	208
942	209
1181	210
814	211
10868	212
783	273
397	429
429	464
412	1022
9081	1023
593	1024

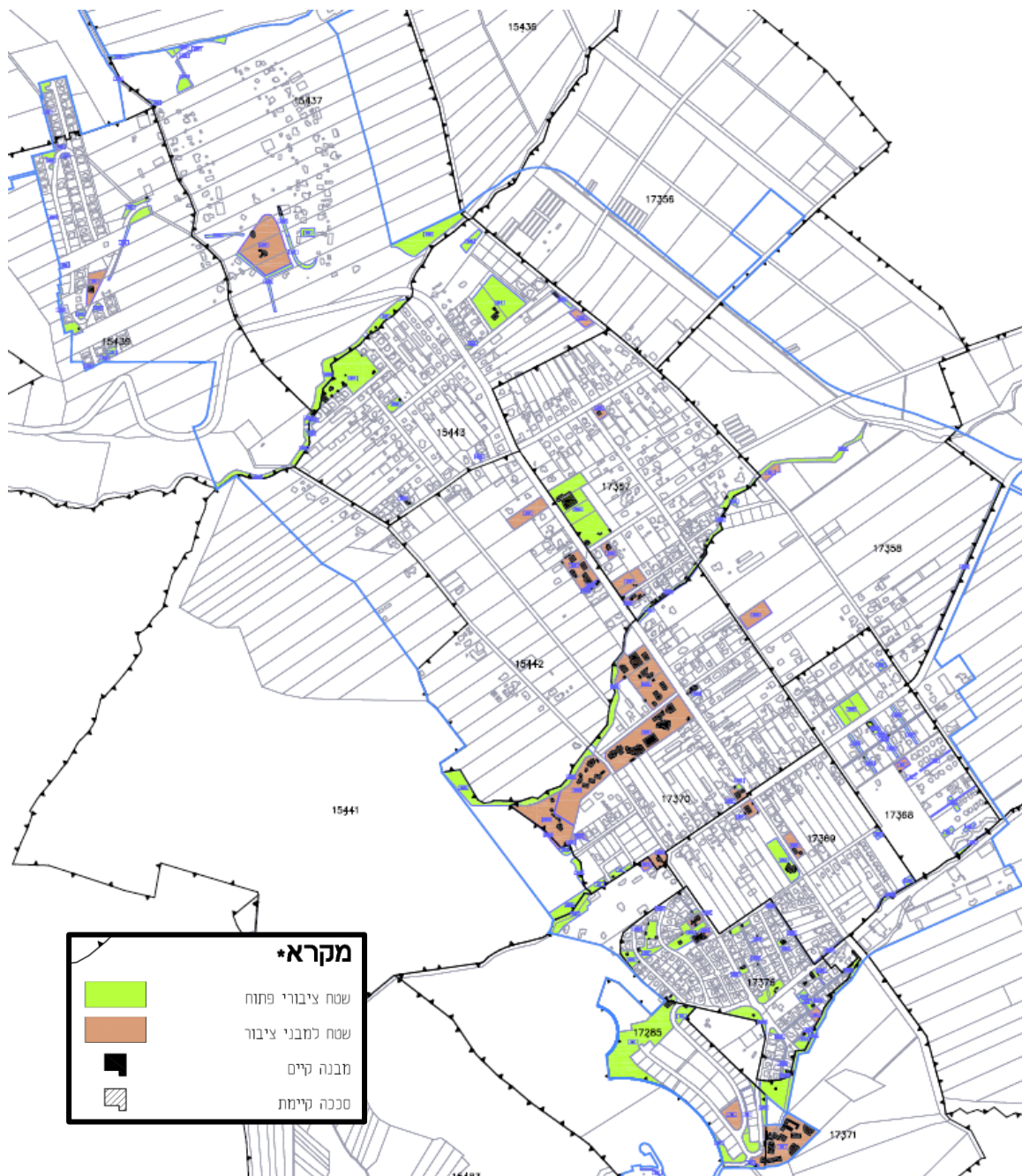
111722

סה"כ מבני ציבור: 112 דונם

סה"כ שצ"פים: 177 דונם

כמות השטחים הציבוריים ביישוב ע"פ הבדיקות הפרוגרמטיות שנערכו מתאימים לגודל אוכלוסייה גבוה יותר של 12,000 נפש ויותר (ע"פ הנחת 2% בממוצע לשנתון – שהוא מדד גבוה יחסית). פיזור שטחי הציבור הוא טוב בגלל העובדה שהיישוב הורכב מ-4 יישובים קודמים שכל אחד מהם דאג לשטחי ציבור עבור עצמו.

\* למרות זאת יש מקום לבחון השפעה של זרמי אוכלוסייה שונים מבחינת מיקום והיקף שטחים נדרשים



#### מקרא\*

- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבני ציבור
- מבנה קיים
- סככה קיימת



יבנאל  
חוגגת  
120  
שנים של יישובים

# יבנאל

## מתחדשת

במשך זמן רב, אנו שוקדים על תכנית אב שהיא בסיס מדיניות להתפתחות וקידום המושבה בתחומי הדמוגרפיה, פיתוח התשתיות, חיזוק הכלכלה לצד שימור הצביון הכפרי והמורשת ההתיישבותית של המושבה.

**סוגיות להתייחסות**

- ✓ אופי הבינוי (צפיפות, גובה ומאפיינים כפריים)
- ✓ שימור (מבנים בודדים, קבוצת מבנים או אלמנטים בנף)
- ✓ עירוב שימושים (מגורים / מסחר / תיירות)
- ✓ שטחים חקלאיים ו/או פתוחים בלב הישוב
- ✓ גידול בעלי חיים בלב הישוב
- ✓ מבנה חברתי

**בתאריכים ה- 22-23/3/2022**

אנו מקדמים "שיתוף ציבור" במתנ"ס המושבה יבנאל בכדי לדון ולשמע את רחשי ליבכם ובעזרתכם לבגש את המתווה הסופי למדיניות והתפתחות המושבה. מצ"ב מפת מתחמים לכלל האזורים במושבה וכן שעות התכנסות ע"פ אזורים אלו.



צפון

לאלומות

לכפר תבור

**22.03.2022**

09:00-11:00 **A** קבוצה

11:30-13:30 **B** קבוצה

14:00-16:00 **F** קבוצה

**23.03.2022**

09:00-11:00 **C D** קבוצות

11:30-13:30 **E** קבוצה

שלכם בכבוד / בהערכה,

**שניר אריש**  
ראש המועצה



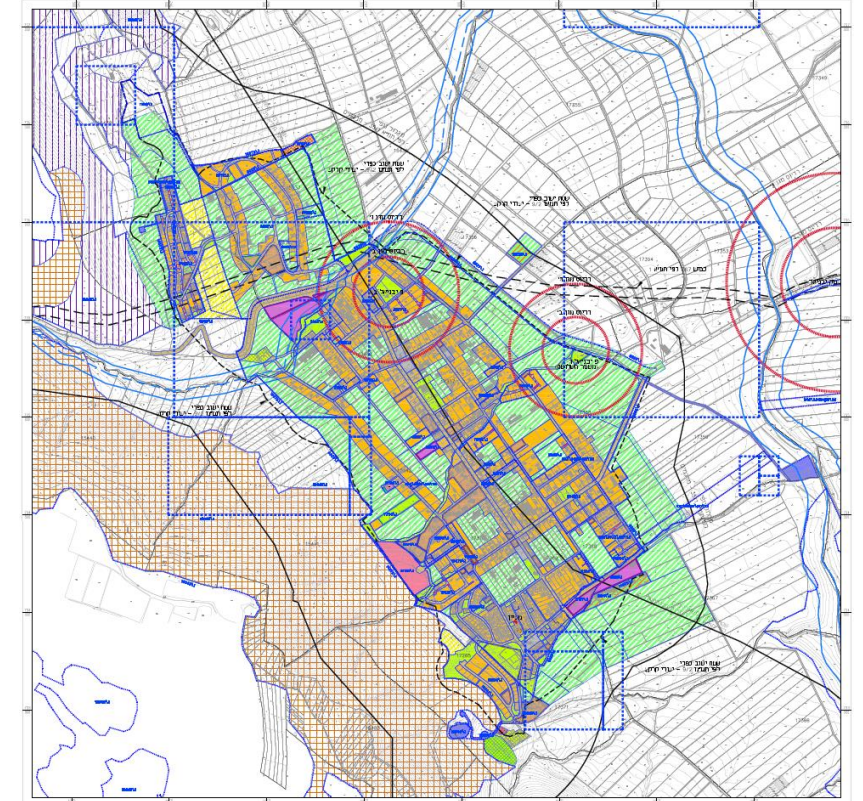
# שיתוף ציבור/בעלי עניין וסיכום עיקר התובנות

הרקע התכנוני והמצב הסטטוטורי הקיים הוצג כדי להציף שאלות ומשוב שניתן לתרגם לתובנות, מטרות ותשומות להתערבות התכנונית הנדרשת



## מטרות מרכזיות

1. שימור הצביון החקלאי של היישוב
2. פיתוח שכונת מגורים משמעותית על קרקע מדינה כפתרון לחסרי קרקע (לאור מגבלות מימוש על קרקע פרטית)
3. משיכת אוכלוסייה צעירה וחזקה ליישוב
4. יצירת איזון דמוגרפי בר קיימא
5. יצירת רצף דורי של תושבי יבנאל
6. שימור המורשת החקלאית וההתיישבותית של היישוב
7. שימור וטיפול החקלאות הקיימת
8. שילוב החדש עם הישן
9. טיפוח מערכת הקשרים בין קבוצות האוכלוסיות השונות
10. הקטנת מטרדי התיירות
11. פיתוח הכלכלה המקומית
12. הגדלת מקורות הכנסה של הרשות המקומית
13. מתן מענה לוותיקי היישוב בכל התחומים
14. חיזוק שילובה של יבנאל באזור
15. שיפור וטיפול חזות היישוב



# התערבות תכנונית מוצעת

## גידול

הכפלת מספר התושבים בעשרים השנים הבאות ל-8,000 – 10,000

## פיתוח שומר אופי כפרי/חקלאי

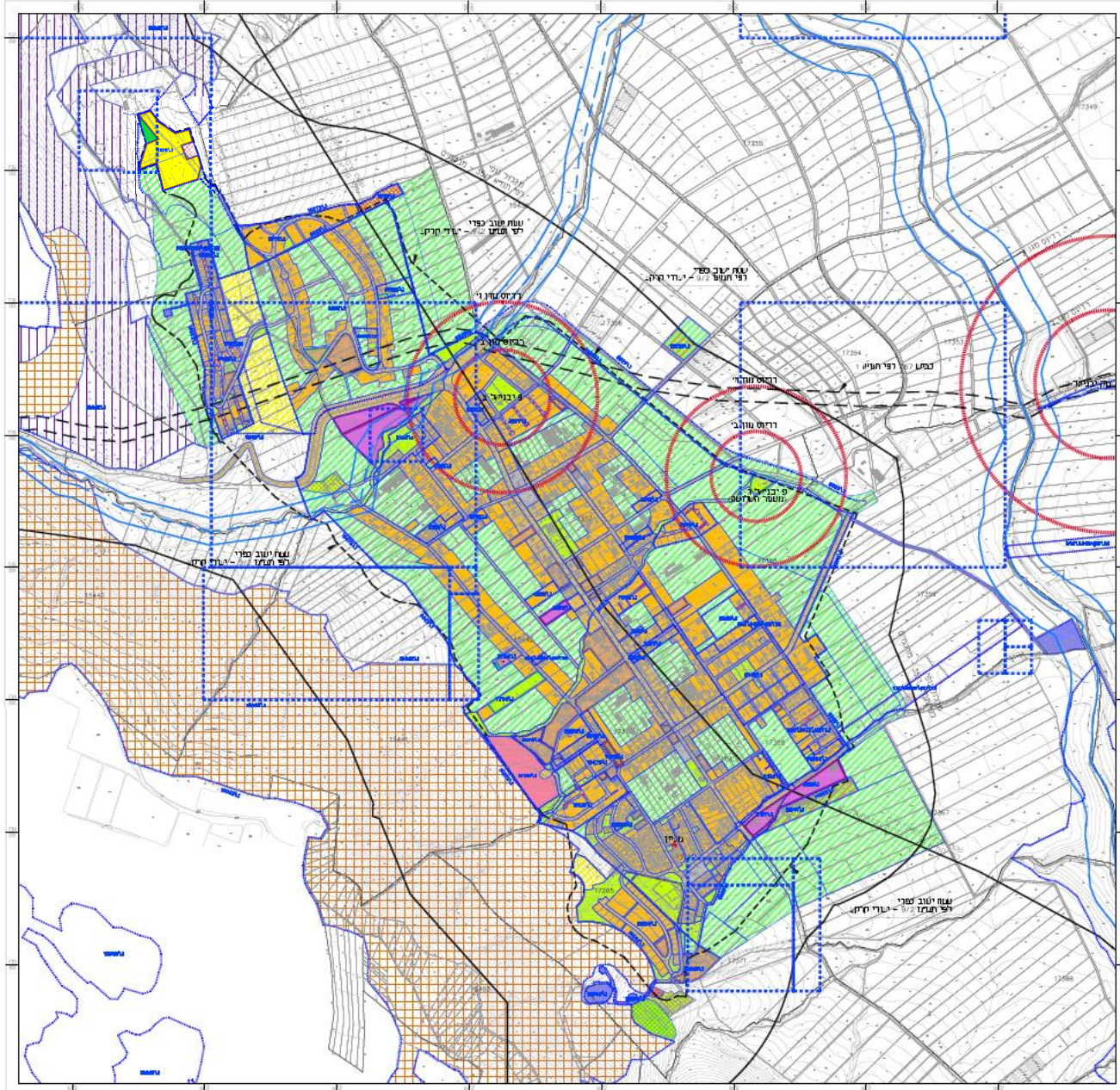
- ✓ התערבות מינימאלית בתכנון המאושר לאורך הדרכים הקיימות
- ✓ פיתוח בשטחים חקלאים כלואים בקרקעות בבעלות פרטית
- ✓ שמירה על אופי הממשק עם השטחים החקלאיים בשולי הישוב
- ✓ הרחבת שכונות צמוד דופן לשכונות לא חקלאיות
- ✓ הגדלת מספר יח"ד מותר בנחלות (סמדר ומשמר השלושה) ל-5
- ✓ תוספת מתחמים באופי חקלאי המשלב תירות כפרית בשולי הישוב

## פיתוח כלכלי

- ✓ המשך חזית מסחרית בצירים הראשיים
- ✓ הגדלת אזור תעסוקה קיים בדרום מערב תוך שינוי אזור התעשייה הקטן שלא מומש בכניסה המערבית ליבנאל למגורים משולב עם תעסוקה
- ✓ תוספת מוקדי תירות בשולי הישוב

## כלים תכנוניים

- ✓ מסגרת תכנונית גמישה ודינמי שמאפשרת פיתוח אורגני ושינויים בציר הזמן: ניטור והתאמה בהמשך למימוש בפועל ועריכת עדכונים למסמך מדיניות בהתאם (לפחות פעם ב-5 שנים)
- ✓ שיפור מערכת והירארכית הכבישים.
- ✓ מנגנון להתמודד עם מתח בין רצון חלק מבעלי הקרקע לבנות בשטחים חקלאים לחקלאים שלא רוצים שינוי.



מצב מאושר

# מערכת דרכים מוצעת

דרך אזורית 767 שלב א' —

דרך ראשית ודרך 767 שלב א' —

דרך מאספת —

דרך מקומית —

דרך משולבת —

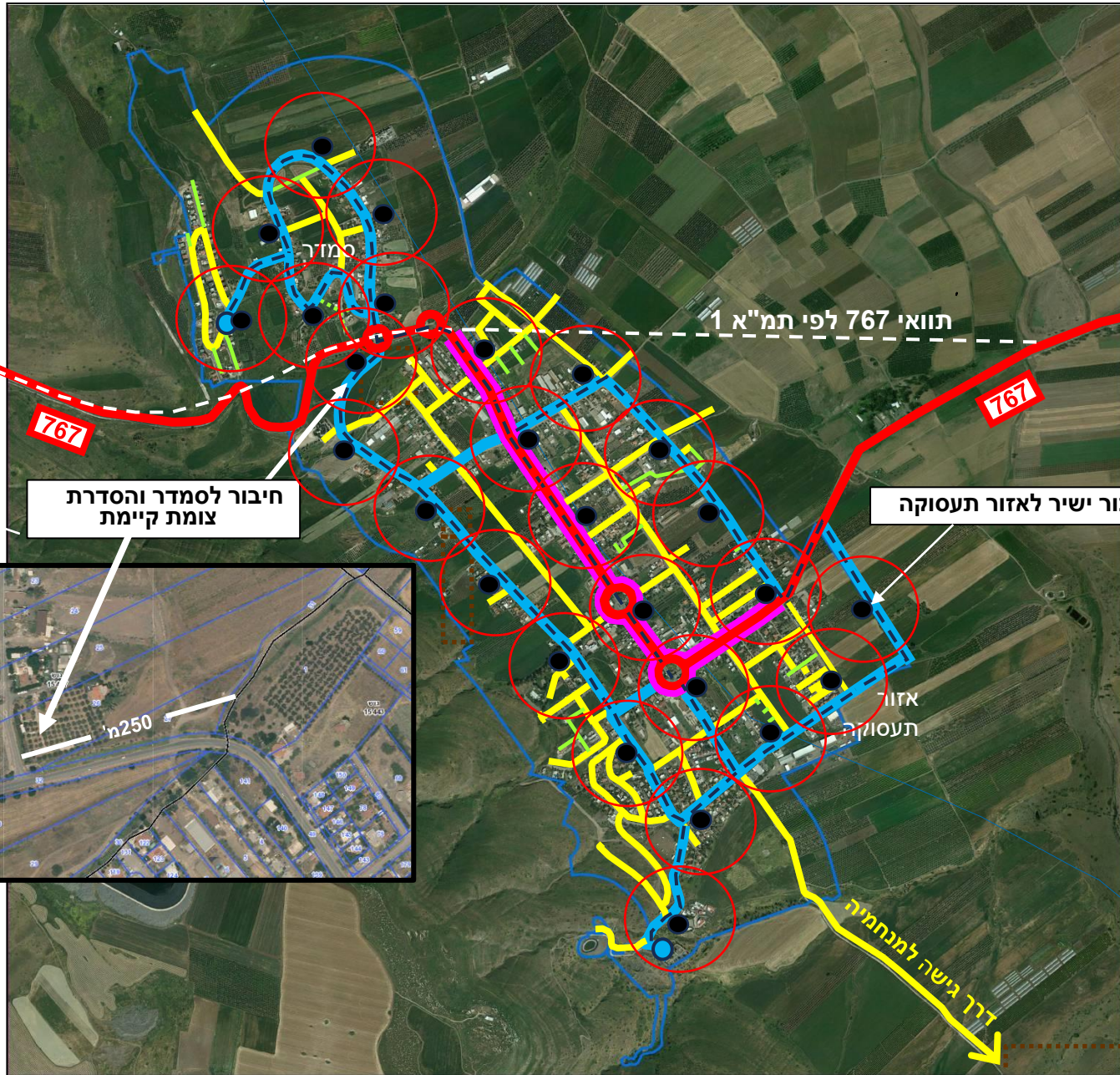
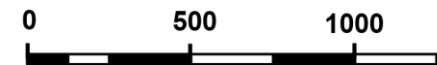
תחבורה ציבורית - - -  
 הדגמת תחנת אוטובוס ורדיוס כיסוי כ-200מ' 

סימון תוואי דרך 767 לפי תמ"א 1 סכמתי בלבד. התוואי המדויק (שלב ב') יוגדר במסגרת תכנון מפורט שיכלול בדיקת חלופות. בדיקת החלופות תיבחן בין היתר, את השפעת הוצאת הדרך מהישוב וניתוק חלקו הדרומי מעוברי אורח מזדמנים לישוב.

יותר דרכי גישה מקומיות נוספות במסגרת תכנון מפורט של מתחמי פיתוח. בשלב תכנון מפורט יוגדרו אופן חיבורן למערכת הדרכים של הישוב, כל מקרה לגופו.

הנחיות לדרך מאספת:

בדרך מאספת ללא תחבורה ציבורית להבטיח 3מ' רוחב נתיב נסיעה.  
 בדרך מאספת העוברת בה תחבורה ציבורית להבטיח 3.25מ' רוחב נתיב נסיעה.

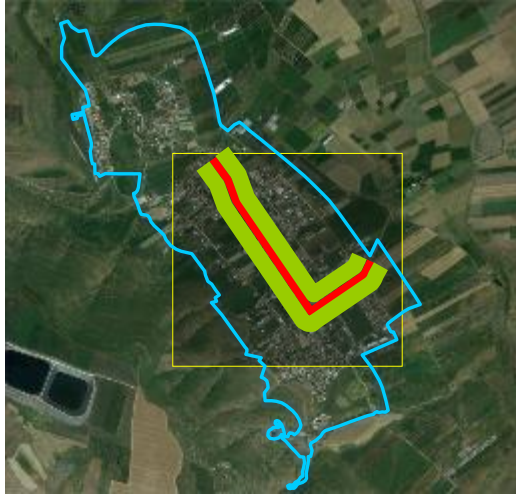


חיבור לסמדר והסדרת צומת קיימת

חיבור ישיר לאזור תעסוקה



## ציר היסטורי ומתחמי השימור - המלצות לתכנון



- שימור אופי המושבה הישנה לאורך הצירים הראשיים - רחוב המייסדים, רחוב הנדיב, ואזור לשימור בבית וגן, חיזוק "רוח המקום" של המושבה.
- מיתון תנועה ע"י באמפרים/כיכרות/ הצרת הכביש לעידוד תנועה רגלית בטוחה.
- הוספת תאורת רחוב לפי הצורך.
- הטמנת תשתיות חשמל ובזק לתת הקרקע.
- בחינת אפשרות להרחבת מדרכה בצד אחד והצרת מדרכה נגדית או מיסעה לטובת הולכי רגל, אופניים, נטיעות ואזורי שהייה.
- הצללת הרחוב ע"י נטיעות עצים.
- יצירת אזורי שהייה ושיבה לאורך הציר.

## דוגמאות לפיתוח צירים היסטוריים במושבות - מזכרת בתיה



אלמנטים נופיים ברחוב:

- עמודי עץ להפרדת המדרכה מהכביש
- שימוש באלמנטים ישנים ליופי
- שילוט הסבר ליד מבנים
- ריהוט ריחוב באווירה כפרית

**יסוד המעלה-**

**רחוב**

**המייסדים**



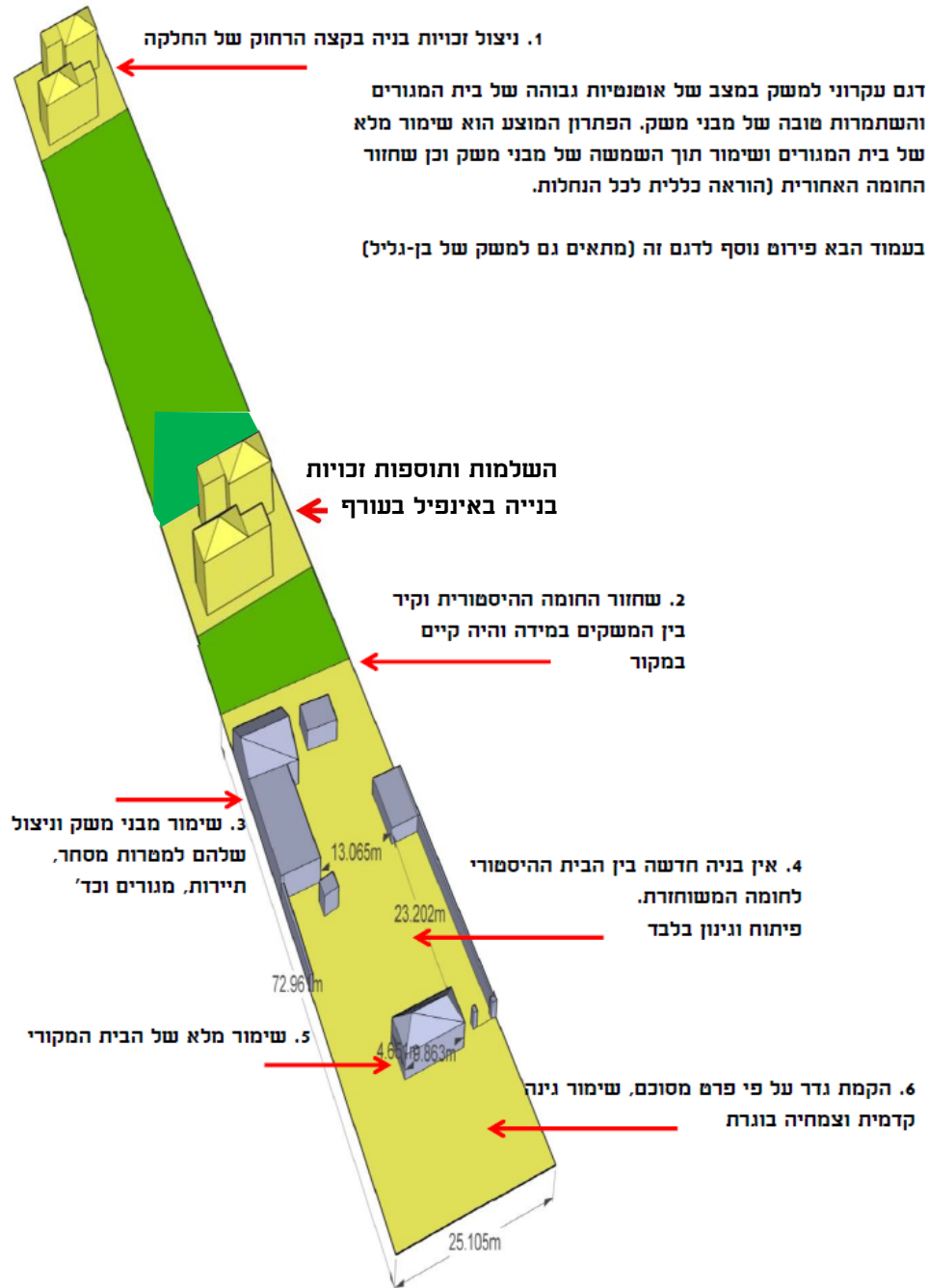
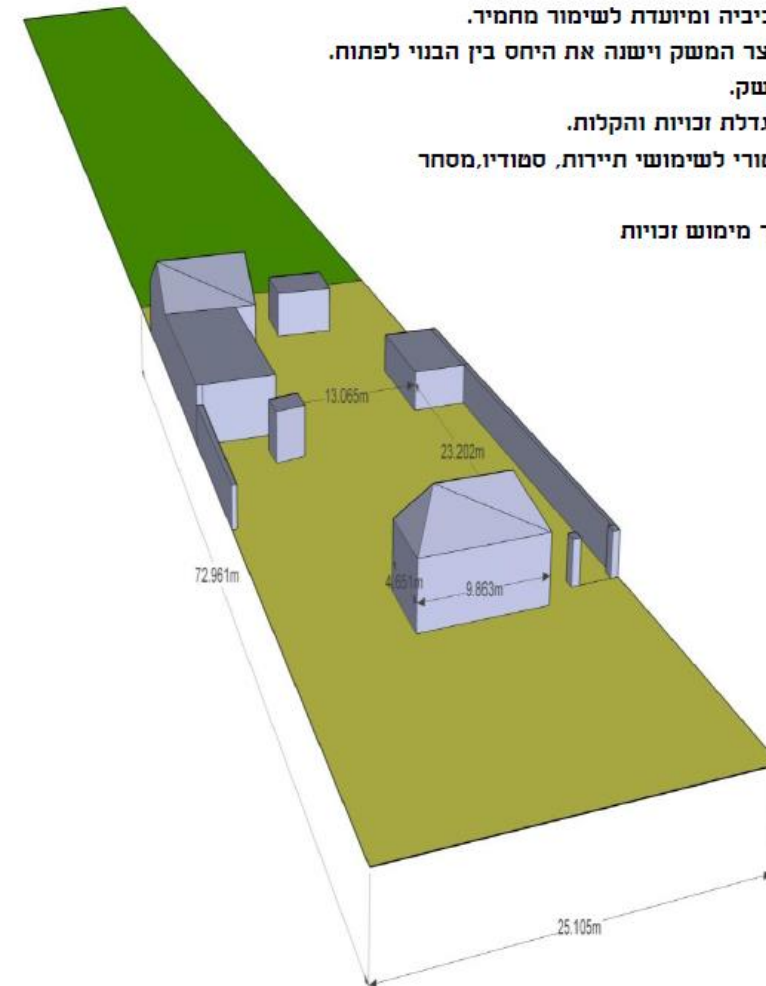
אלמנטים נופיים ברחוב:

- עמודי אבן להפרדת המדרכה מהכביש
- שילוט הסבר ליד מבנים
- מפלס השביל בגובה הכביש על מנת לייצר רחוב משולב
- ריצוף הרחוב באבן משתלבת

# דוגמת תכנון תומך שימור

בנחלה מבנים רבים, החצר המקורית שמרה על אופיה ומצב השתמרות גבוה למרבית מהמבנים, החצר מייצגת היטב את חצרות המשק המקוריות ומכילה מרכיבים רבים השומרים על אופנטיות גבוהה ב"setting" היסטורי.

- הנחלה שמרה על מרבית מרכיביה ומיועדת לשימור מחמיר.
- בניה בתחום הנחלה יפגע בחצר המשק וישנה את היחס בין הבנוי לפתוח.
- יש לשמר את כל מרכיבי המשק.
- יש לעודד את השימור ע"י הגדלת זכויות והקלות.
- ניתן להסב את המבנה ההיסטורי לשימושי תירות, סטודיו, מסחר (ע"פ תכנית המתאר בלבד).
- יש לפצל את הנחלה ולאפשר מימוש זכויות בחלקה הצפוני.



1. ניצול זכויות בניה בקצה הרחוק של החלקה

דגם עקרוני למשק במצב של אופנטיות גבוהה של בית המגורים והשתמרות טובה של מבני משק. הפתרון המוצע הוא שימור מלא של בית המגורים ושימור תוך השמשה של מבני משק וכן שחזור החומה האחורית (הוראה כללית לכל הנחלות).

בעמוד הבא פירוס נוסף לדגם זה (מתאים גם למשק של בן-גליל)

השלמות ותוספות זכויות  
בנייה באינפיל בעורף

2. שחזור החומה ההיסטורית וקיר  
בין המשקים במידה והיה קיים  
במקור

3. שימור מבני משק וניצול  
שלהם למטרות מסחר,  
תירות, מגורים וכד'

4. אין בניה חדשה בין הבית ההיסטורי  
לחומה המשוחזרת.  
פיתוח וגינון בלבד

5. שימור מלא של הבית המקורי

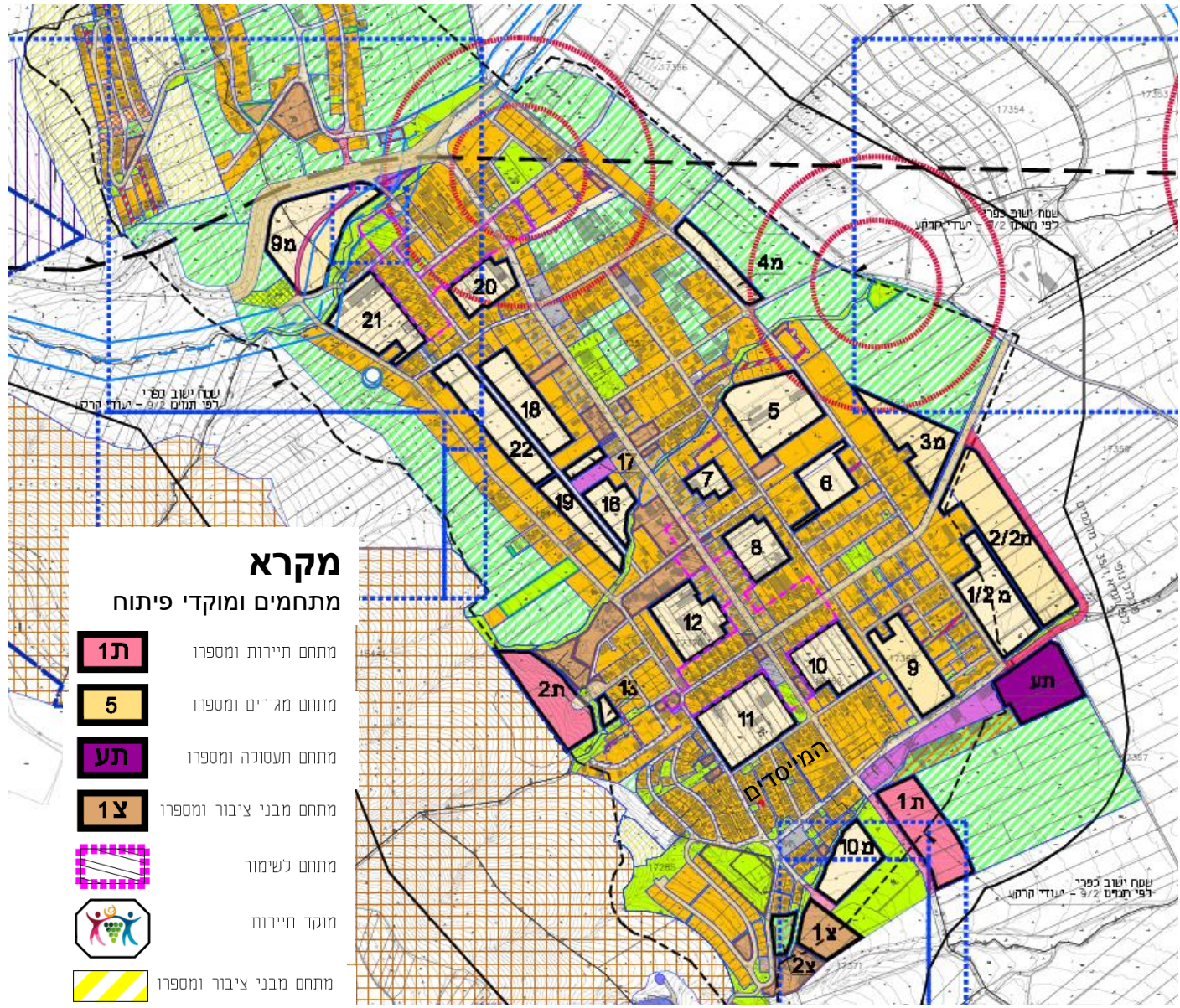
6. הקמת גדר על פי פרט מסוכם, שימור גינה  
קדמית וצמחיה בוגרת

תוספת כ-2250 יח"ד למלאי  
תכנוני במתחמי הפיתוח

- מתחמי הפיתוח:**
- תכנית מפורטת במתחמי הפיתוח בשטחי החקלאות הכלואים על קרקע פרטית, לשינוי ייעוד מחקלאי למגורים, תהיה אך ורק למתחם שלם על מנת לאפשר תכנון מיטבי עם מנגנון להגנת הזכויות של החקלאים.
  - במסגרת התכנית, תיבחן הכללת הבינוי הקיים לאורך הצירים תוך קביעת הוראות לגבינו והתייחסות לשימור, לפיתוח המרחב הפרטי והציבורי לאורך הצירים ולעירוב שימושי תיירות מסחר ומוסדות ציבור. מסחר יהיה חלק מעירוב שימושים לאורך הצירים ההיסטוריים ובכל המתחמים החדשים.
  - ראה דוגמת תכנון תומך שימור בעמוד 50.
  - ניתן להתאים גבול מתחם לצורך איזון בינוי זכויות בניה בהתאם.

- צפיפות:**
1. באזור הנחלות (משמר השלושה וסמדר) יותרו 5 יח"ד/נחלה יחד עם שמירה על השטחים החקלאיים.
  2. במתחמי הפיתוח הצפיפות הממוצעת תהיה 5 יח"ד לדונם וע"י כך ליצור מדרג של מסת הבינוי בכל מתחם.
  3. באזורי המגורים המאושרים דרומית לרחוב המייסדים ניתן להגדיל את הצפיפות למינימום 5 יח"ד לדונם.

**בינוי – תנאי בהתליך רישוי:**  
במגרשים בבעלות פרטית, הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.



## הנחיות כלליות (המשך לעמוד 51)

### מתחמי הפיתוח ויחס לתכניות מאושרות:

באופן כללי מוצע לשמור על תכניות מאושרות לאורך הדרכים הקיימות ובמיוחד בצירים ההיסטוריים כדי לשמור על האופי הקיים של הישוב למי שעובר בהם. לעומת זאת יש מקום לבחון הגדלת צפיפות ותוספת זכויות בנייה בתכניות מאושרות באזורים הדרומיים לרח' המייסדים.

### תיירות:

למתחמי התיירות (לרבות מתחם 2 המאושר בתכנית המתאר) תוכן תכנית מפורטת שתינתן בה התייחסות לאוכלוסייה המקומית הקיימת באזור, תוך דגש על שימור, סביבה ונוף, ואזורי מסחר תוך תיאום עם משרד התיירות.

### מתחמי הפיתוח – הוראות נוף:

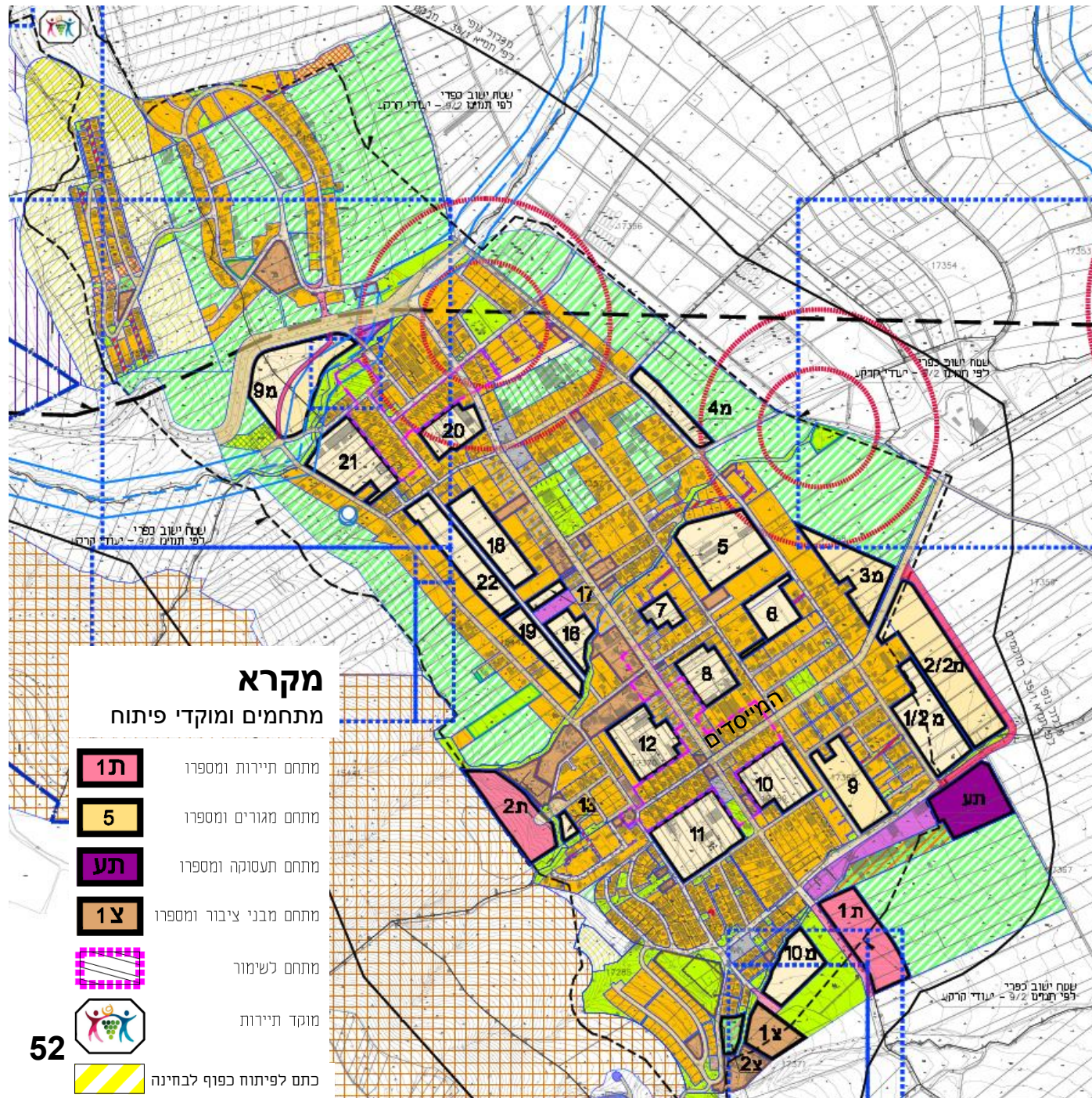
1. לכל תכנית מפורטת חדשה יוכן נספח הנחיות נופיות, שיקול הנחיות בנושאים כגון פיתוח המרחב הציבורי והפרטי לאורך הצירים במרקם הוותיק, הנחיות נופיות פרטניות לתכנון מרקמי מגורים חדשים לרבות תכנון הממשק עם השטח הפתוח, הנחיות לתכנון מרחב ציבורי וכו' לשיקול הוועדה שתדון בתכנית.
2. מתחמי הפיתוח בפריפריה של הישוב (מ<sup>2</sup>/2, 3מ, 4מ, 10מ) ייבחנו באופן פרטני בתכניות מפורטות, בה יוצג בפני הוועדה ניתוח ערכיות נופית, טופוגרפיה, היקף בינוי, הגדרת הממשק עם השטח הפתוח, הגדרת הממשק עם המרקם הקיים, נצפות וכו' ויישקל בהתאם.
3. לא יותרו שדות פוטוולטאיות בשטחים פתוחים סביב ליבנאל.

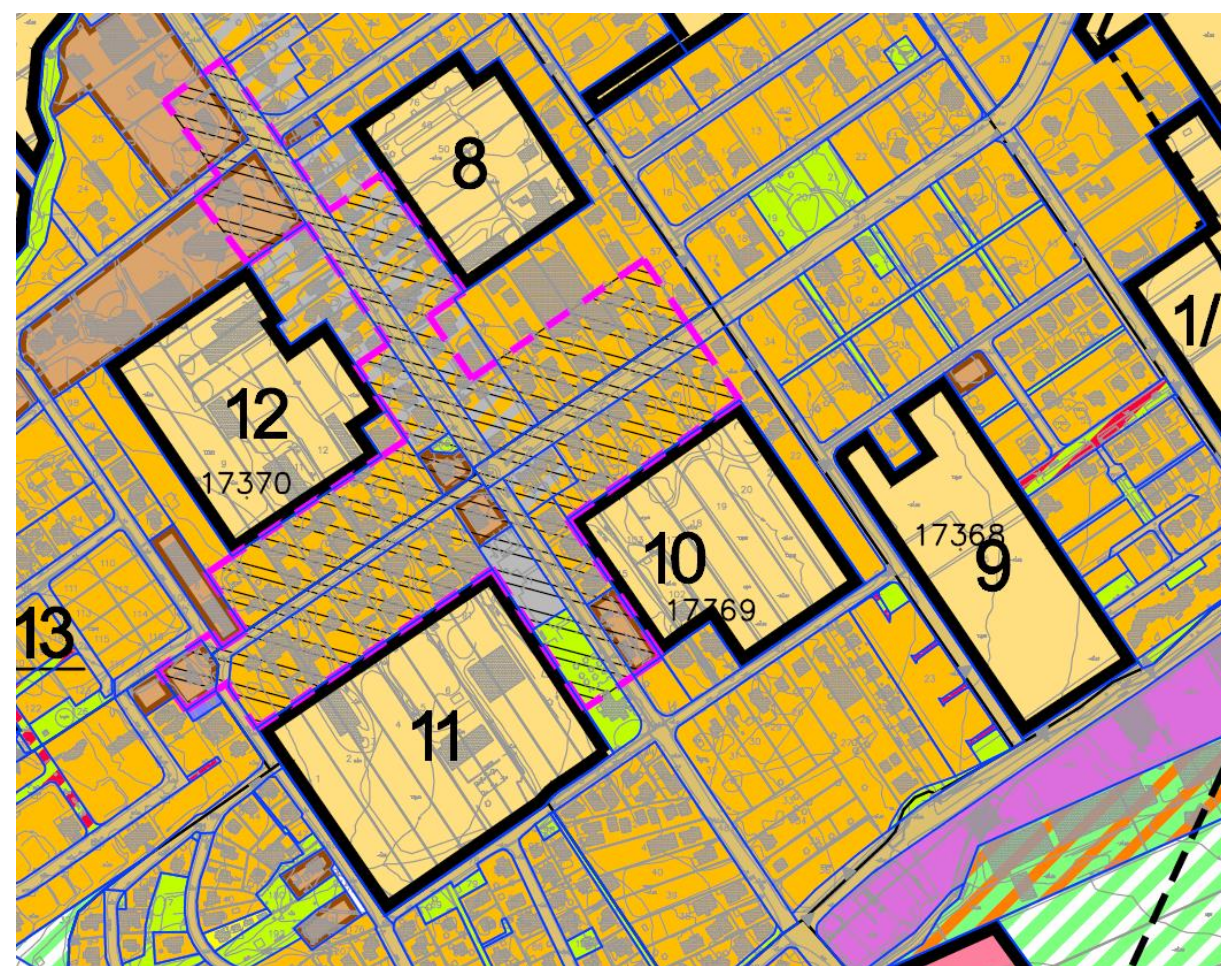
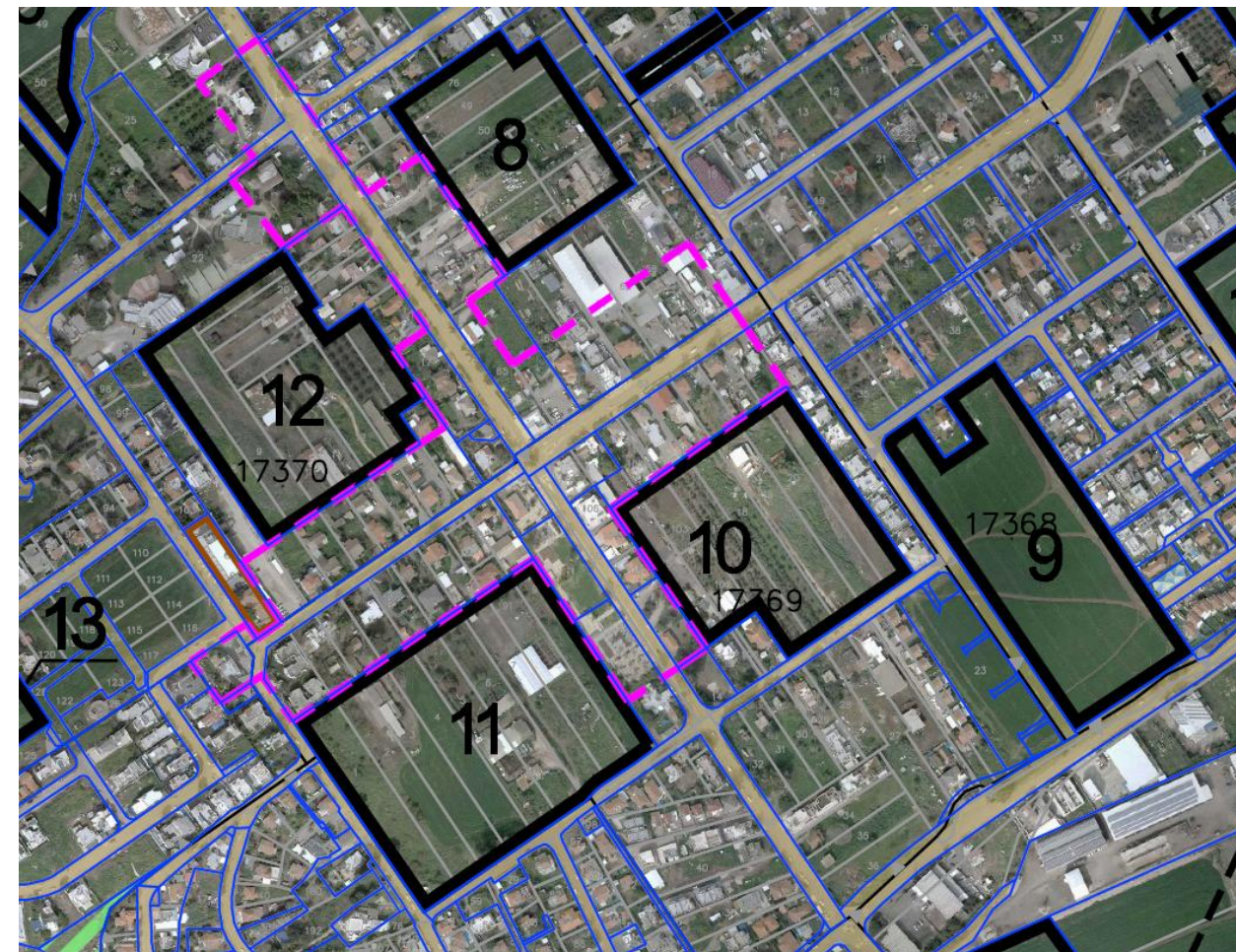
### מסחר תעסוקה:

מסחר יהיה חלק מעירוב שימושים לאורך הצירים ההיסטוריים ובכל המתחמים החדשים.

### שימור:

לכל תכנית מפורטת במתחמים לשימור יידרש נספח שימור למתחם. (נספח שימור= תיעוד מקדים בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

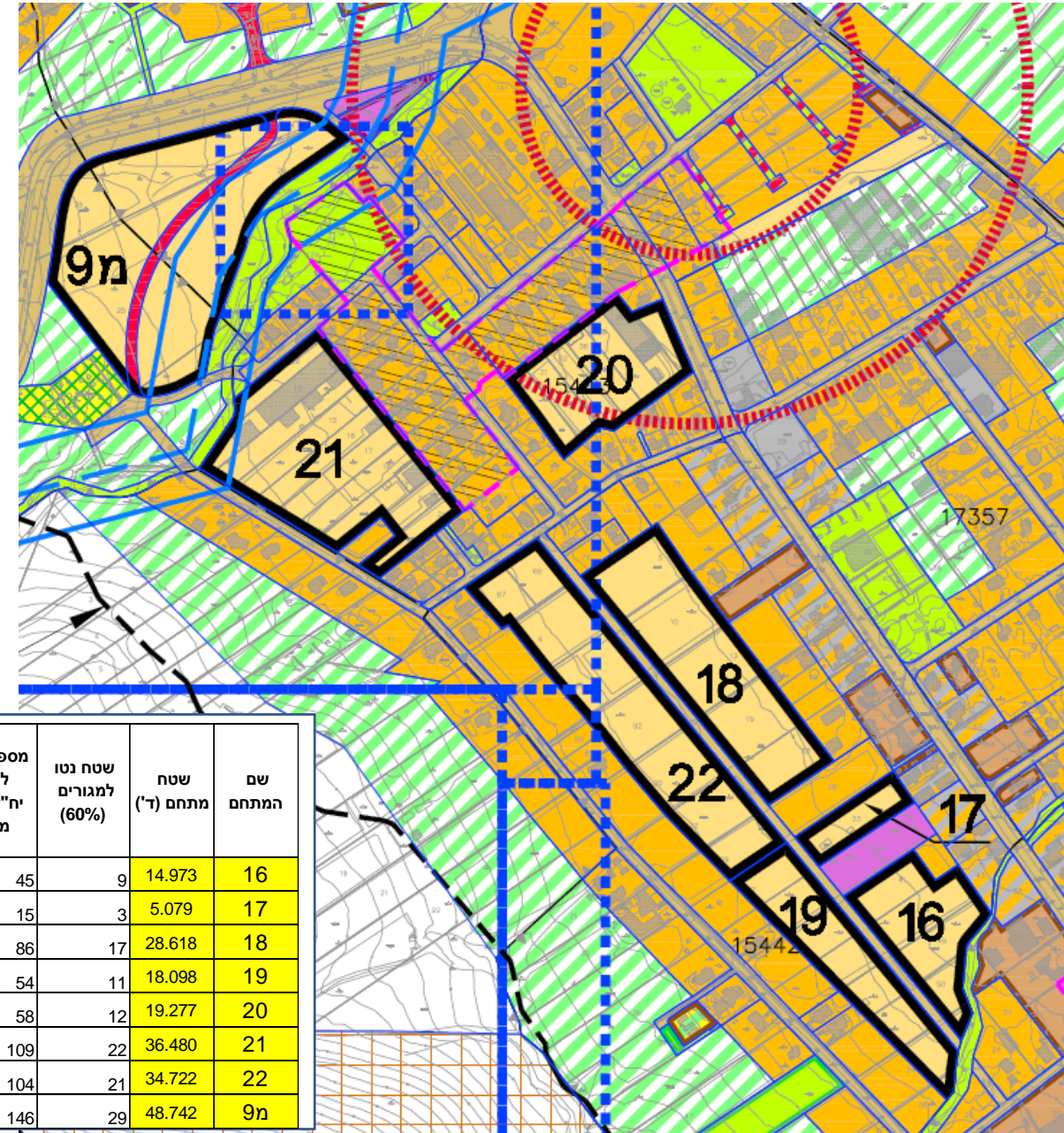
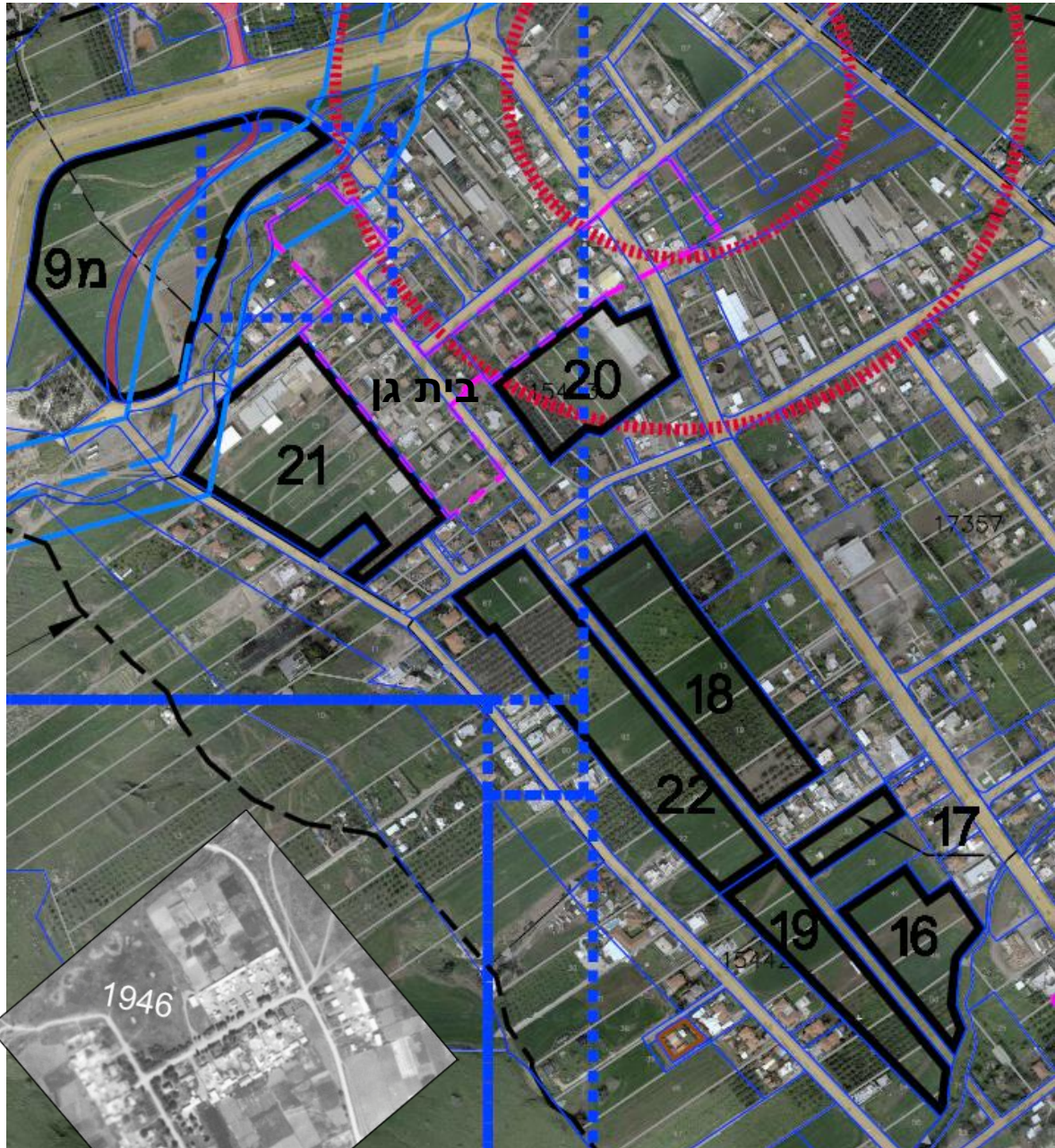




# מרכז יבנאל

מתחמי פיתוח מגורים "כלואים" על קרקע פרטית

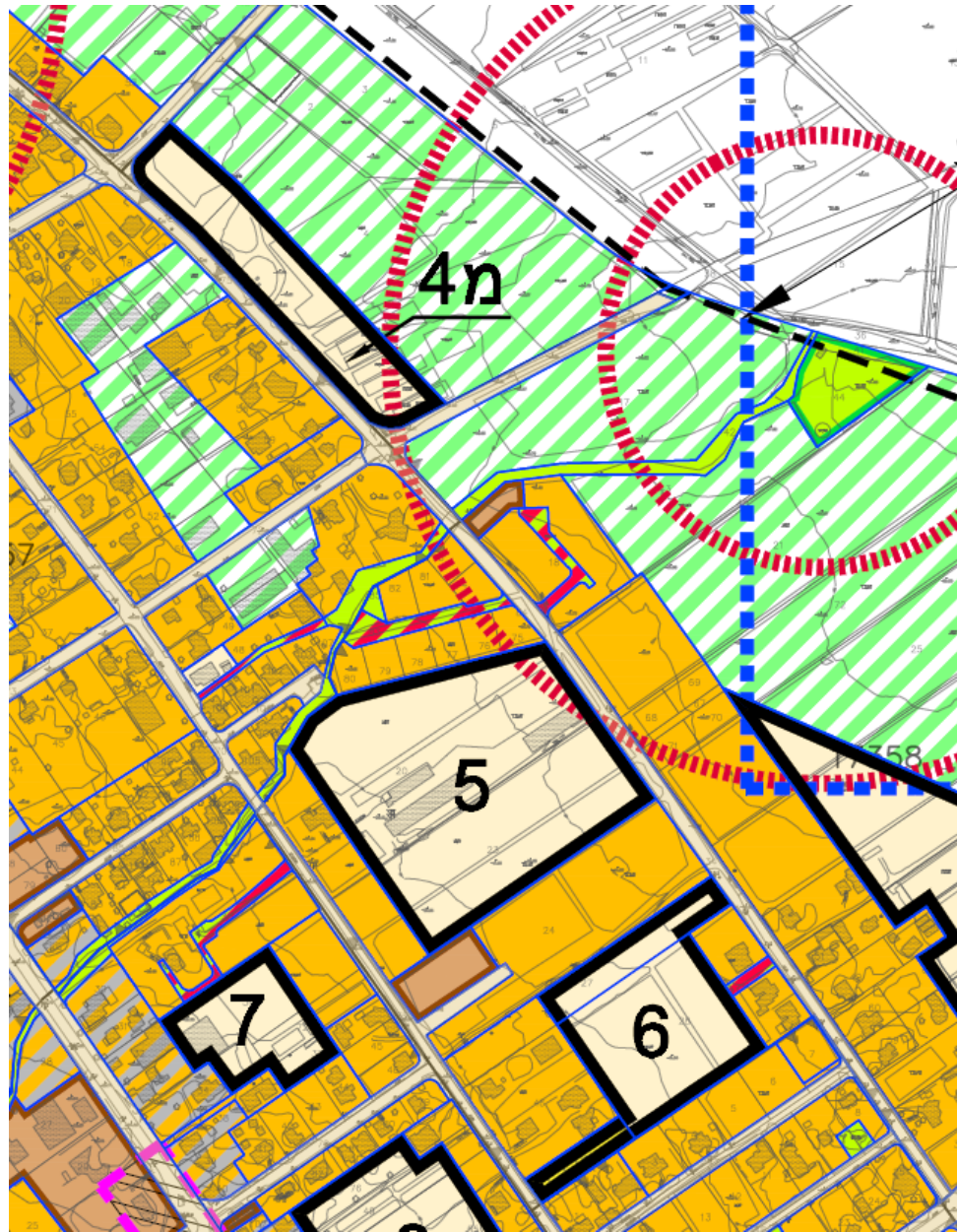
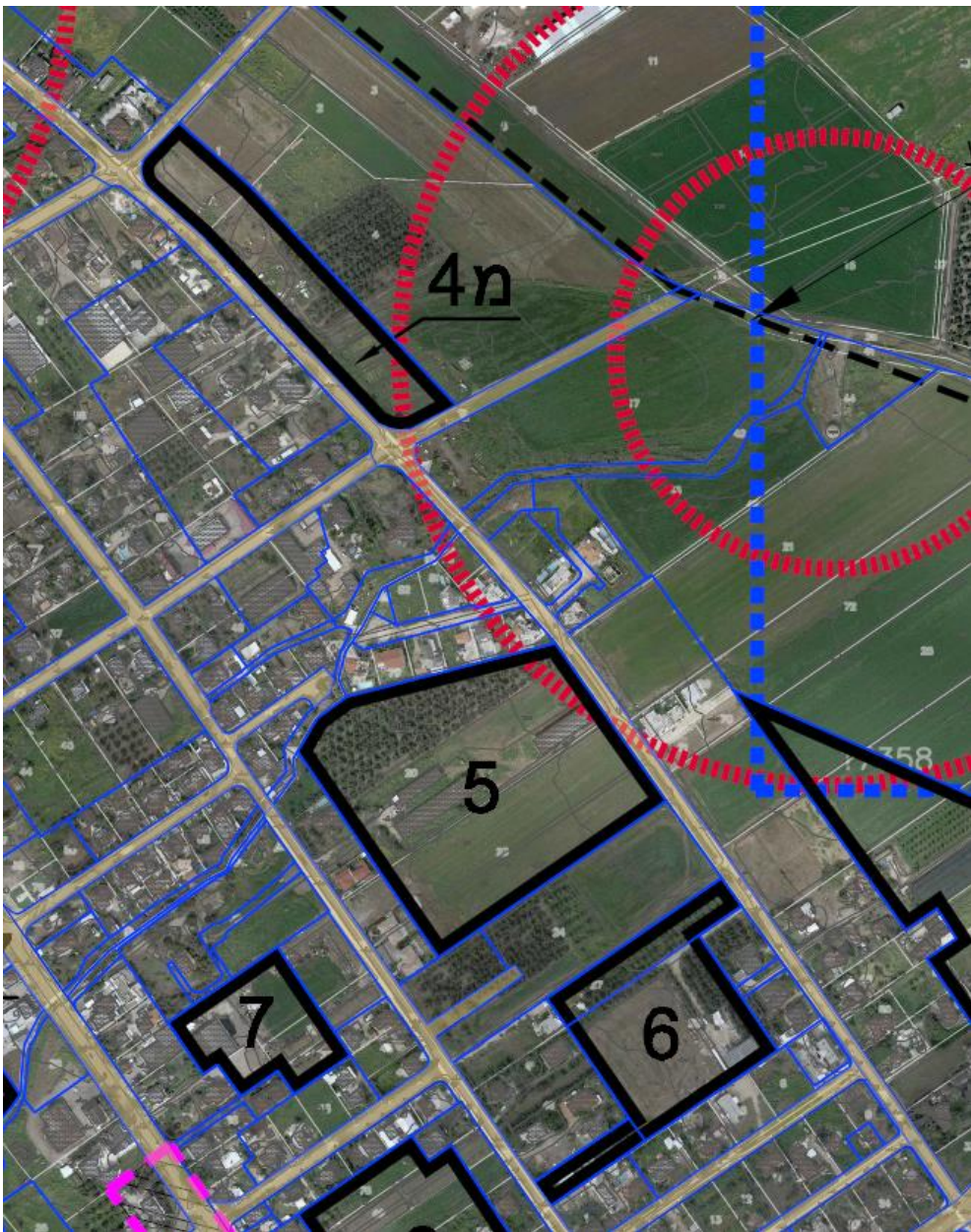
מספר יח"ד	שטח נטו למגורים (60%)	שטח מתחם (ד')	שם המתחם
61	12	20.450	8
90	18	30.149	9
84	17	27.838	10
123	25	41.118	11
86	17	28.832	12



מספר יח"ד	שטח נטו למגורים (60%)	שטח מתחם ('ד)	שם המתחם
45	9	14.973	16
15	3	5.079	17
86	17	28.618	18
54	11	18.098	19
58	12	19.277	20
109	22	36.480	21
104	21	34.722	22
146	29	48.742	9m

מתחמי פיתוח מגורים "כלואים" ומתחם 9m כמגורים משולב עם תעסוקה כולל יצירת "שער כניסה לשוב" ודרך מקשרת סמדר.

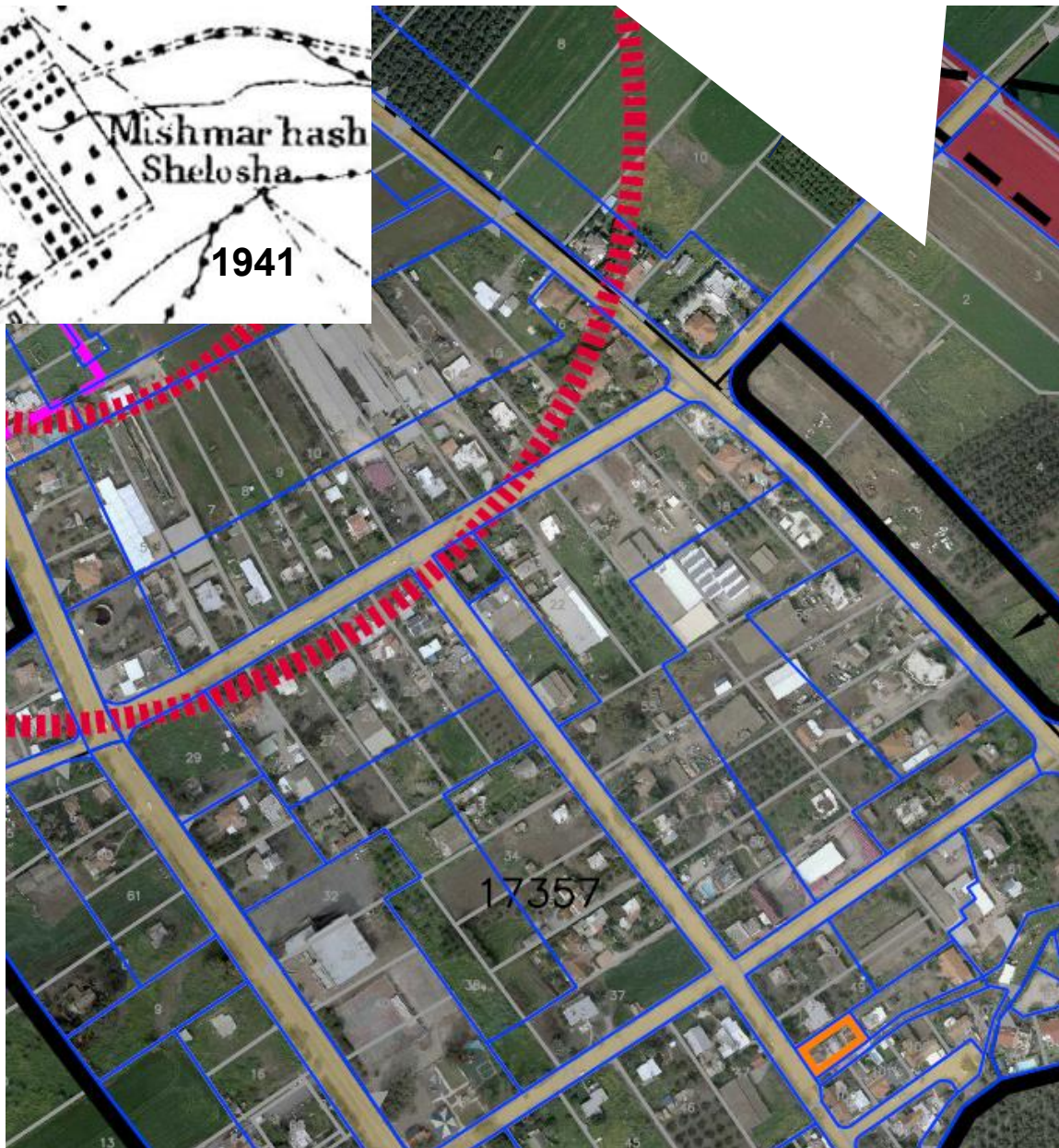
# אזור בית גן



מספר יח"ד לפי 5 יח"ד/דונם ממוצע	שטח נטו למגורים (60%)	שטח מתחם (ד')	שם המתחם
121	24	40.452	5
61	12	20.412	6
28	6	9.184	7
49	10	16.462	4מ

מתחמי פיתוח מגורים על קרקע פרטית- שטחים "כלואים"  
 והשלמת פיתוח במתחם 4מ

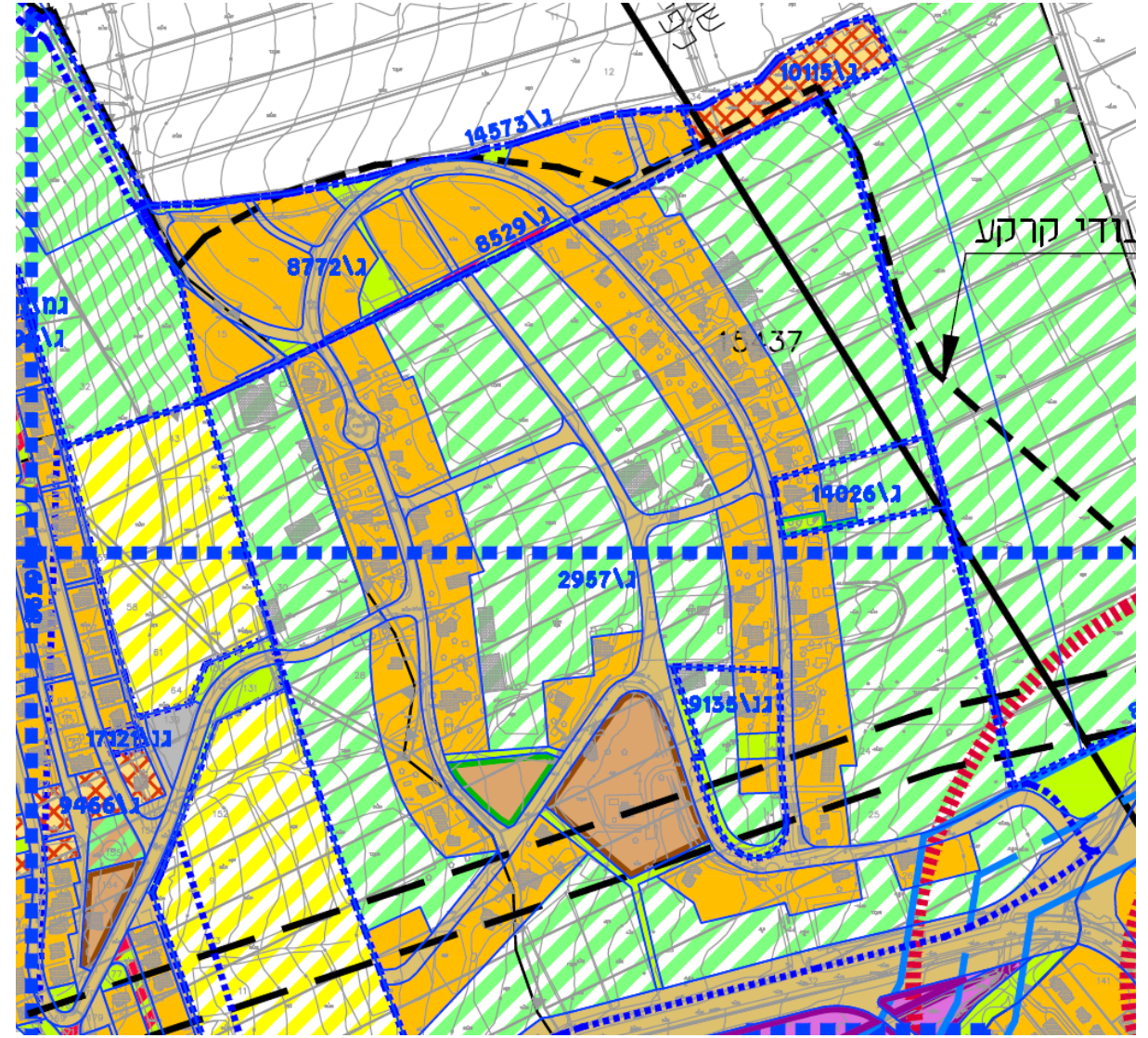
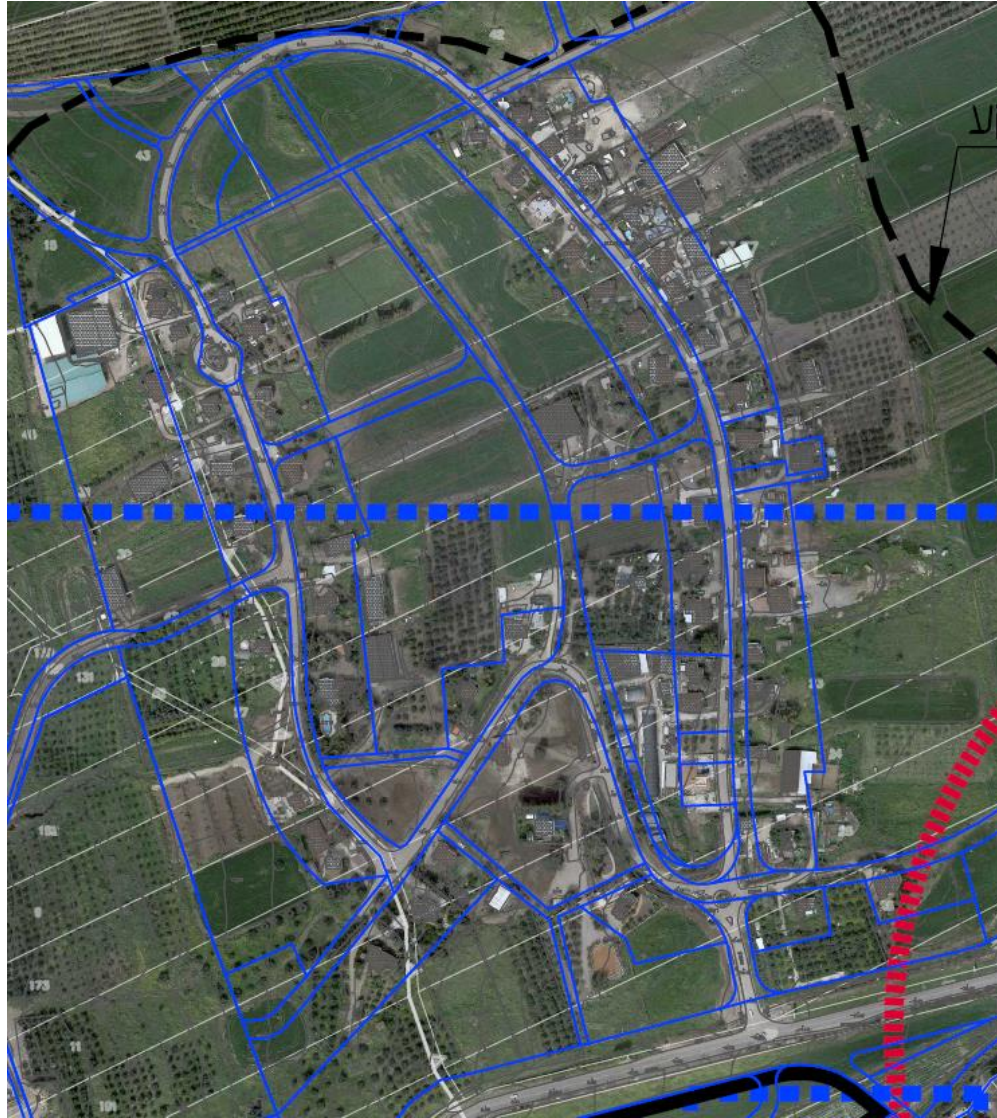
# יבנאל מרכז צפון



קרקע ר.מ.י. עם חוזי חכירה  
הגדלת מספר יחידות דיור ל-5 בכל נחלה ללא פיתוח בשטחים חקלאים

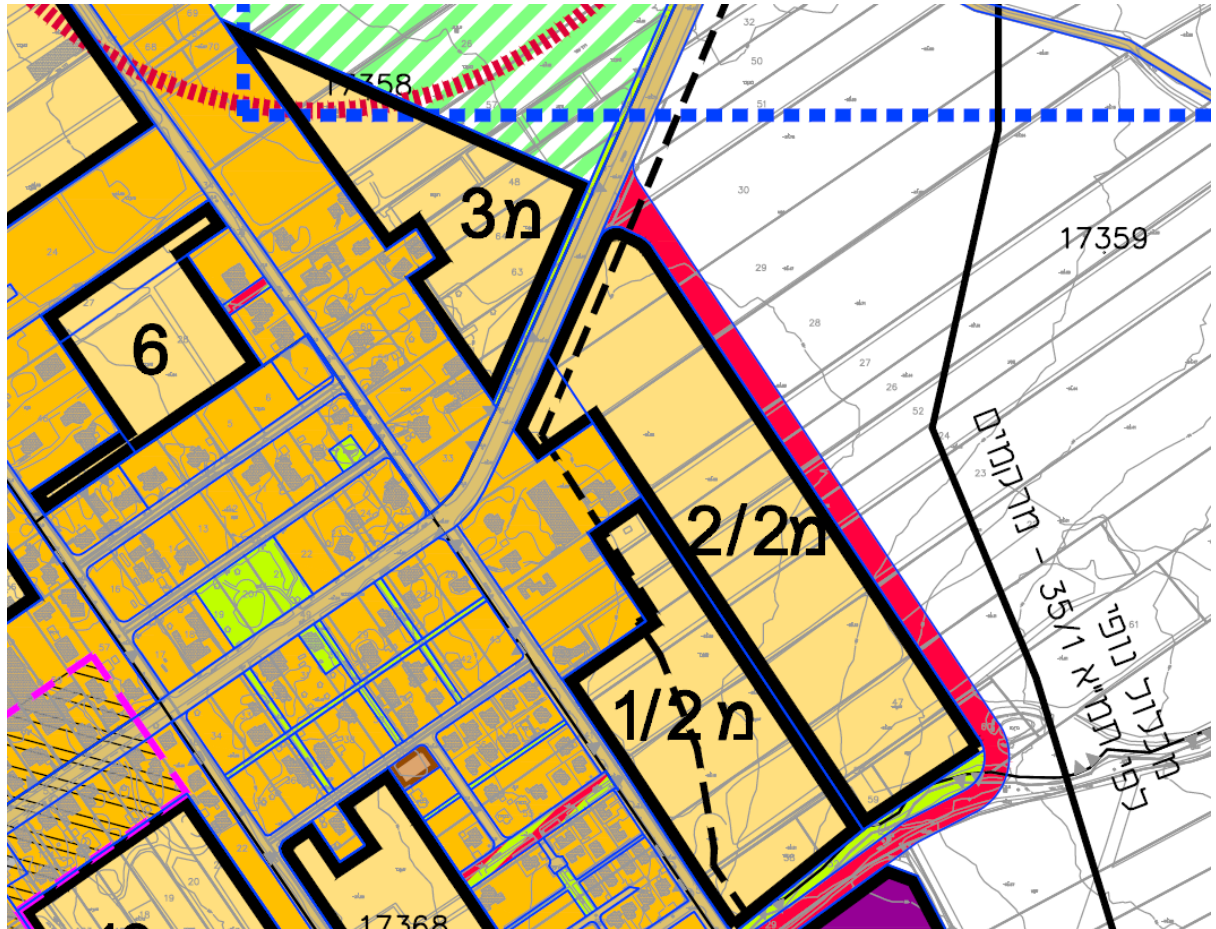
# משמר השלושה

# סמדר החקלאי



קרקע ר.מ.י. עם חוזי חכירה

הגדלת מספר יחידות דיור ל-5 בכל נחלה ללא פיתוח בשטחים חקלאיים

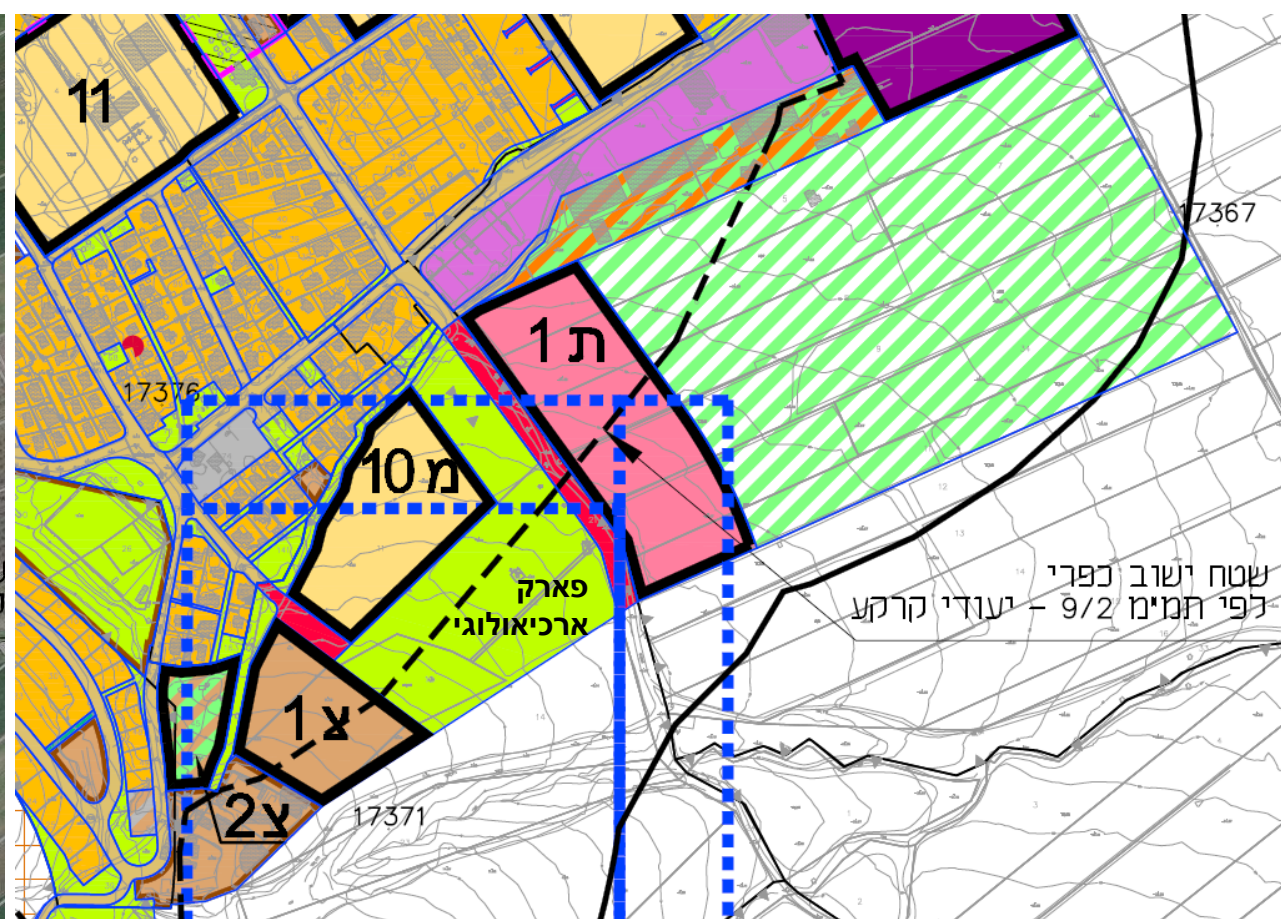
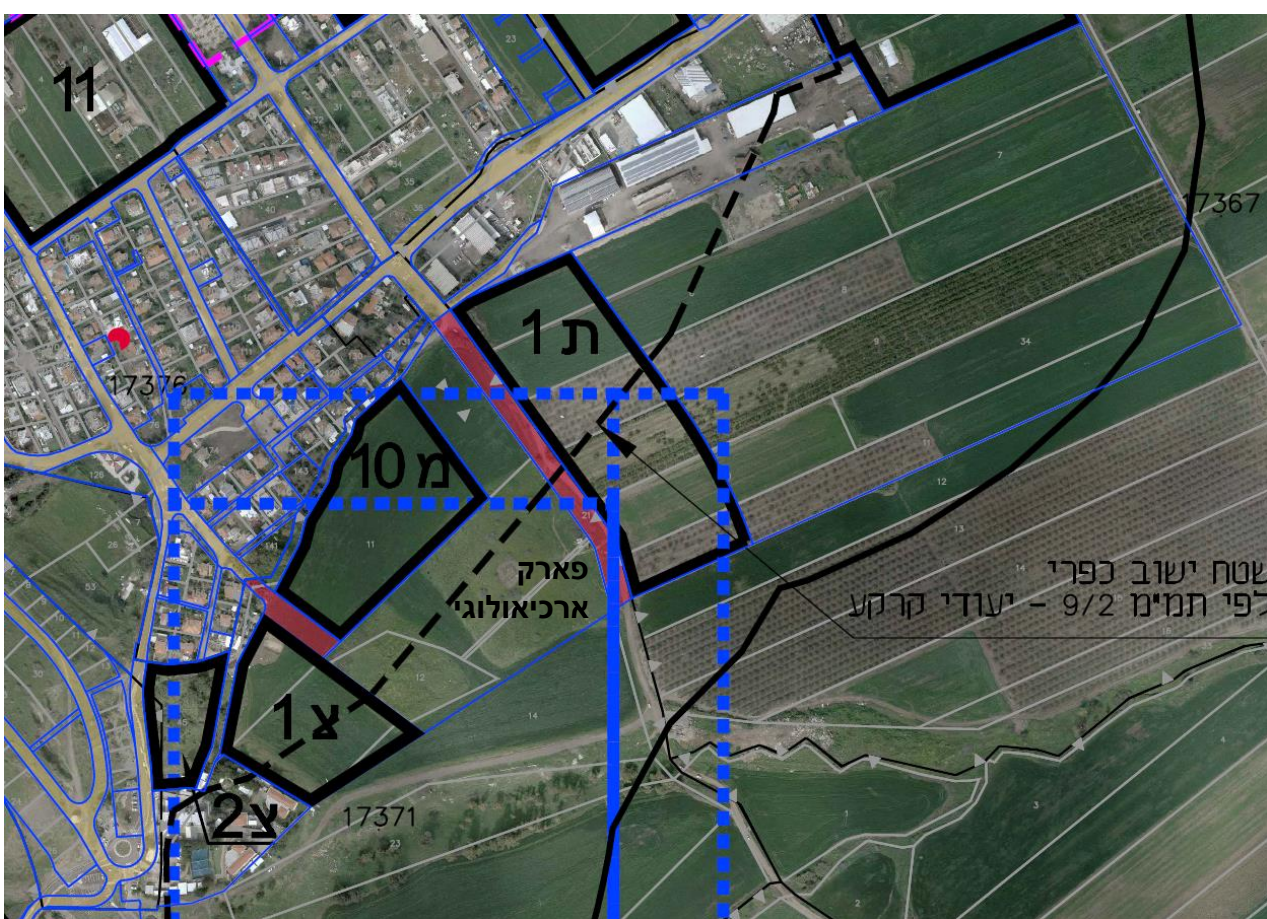


מתחם מגורים חדש שמוצע בפריפריה של הישוב ייבחר באופן פרטני בתכנית מפורטת, בה יוצג בפני הועדה ניתוח ערכיות נופית, טופוגרפיה, היקף בינוי, הגדרת הממשק עם השטח הפתוח, הגדרת הממשק עם המרקם הקיים, נצפות וכו' ויישקל בהתאם

# יבנאל מזרח

הרחבת שכונה קיימת צמוד דופן על קרקע פרטית ותוספת דרך גישה ישירה לאזור

מספר יח"ד לפי 5 יח"ד/דונם ממוצע	שטח נטו למגורים (60%)	שטח מתחם (ד')	שם המתחם
115	23	38.167	1/2 מ
180	36	59.953	2/2 מ
95	19	31.533	3 מ



- ✓ **10 מ:** הרחבת שכונה קיימת צמוד דופן על קרקע פרטית
- ✓ **1, 2 צ:** הרחבת שטח למבנה ציבור (תוספת כ-20ד') על קרקע מדינה **(הגדלת מלאי תכנוני למבנה ציבור שיספיק לכ-15000 תושבים)**
- ✓ **1 ת:** פיתוח מגרשים עבור תיירות כפרית בראש ציר נופי על קרקע פרטית. תכנית מפורטת שתוכן למתחם תידרש לכלול פרוגרמה מדויקת שתפרט את ההיקפים הרצויים תוך התאמת היקף ואופי הפיתוח התיירותי לאופי הישוב. קו כחול לתכנית כזו (פוליאון) יקבע רק בתכנון מפורט, תוך התאמה למאפייני השטח ולהשתלבותו בנוף.
- ✓ פיתוח פארק ארכיאולוגי על קרקע מדינה

# יבנאל דרום

שם המתחם	שטח מתחם (ד')	שטח נטו למגורים (60%)	מספר יח"ד לפי 5 יח"ד/דונם ממוצע
10 מ	22.957	14	69

מתחם מגורים חדש שמוצע בפריפריה של הישוב יבחן באופן פרטני בתכנית מפורטת, בה יוצג בפני הועדה ניתוח ערכיות נופית, טופוגרפיה, היקף בינוי, הגדרת הממשק עם השטח הפתוח, הגדרת הממשק עם המרקם הקיים, נצפות וכו' ויישקל בהתאם

# סמדר עילית

## מתחם לפיתוח



כתם לפיתוח

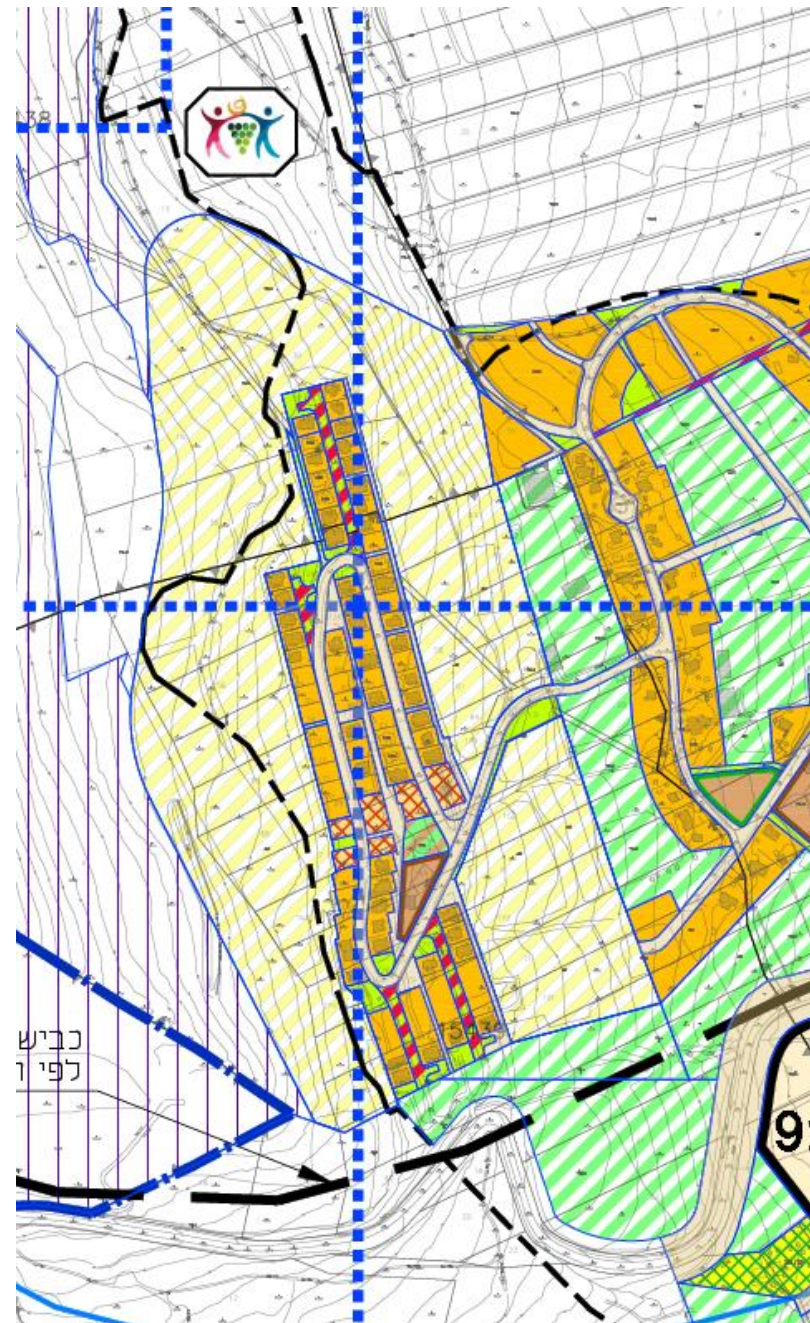
הרחבת שכונת סמדר תיבחן במסגרת התכנון המפורט, באופן המחייב שקילה זהירה של פגיעה בשטחים ערכיים, בין אם מבחינה נופית, בין אם מבחינה אקולוגית, ובין אם מבחינה חקלאית. ייבחנו מנות פיתוח ושלביות ביצוע.



מוקד תיירות

התכנון ייבחן במסגרת תכנון מפורט ויכלול:

- פרוגרמה מדויקת שתפרט את ההיקפים הרצויים
- התאמה להיקף ואופי הפיתוח התיירותי ולאופי הישוב
- גבול התכנית יקבע רק בתכנון מפורט, תוך התאמה למאפייני השטח ולהשתלבותו בנוף.
- תיאום עם משרד התיירות.



מטרה	פעולה נדרשת	כלים	גורם אחראי
שימור צביון המקום	פיתוח שומר אופי כפרי משולב עם קידום מודרני	תכנון פיזי ברוח כפרית	הרשות המקומית בשיתוף משרדי ממשלה, יזמים, ארגונים וגופים לא ממשלתיים
שימור מורשת וסביבה	הפעלת ועדת שימור והכנת תכנית שימור ברמה יישובית	ועדת שימור, תכנית שימור יישובית, נספחי שימור בתכניות	הרשות המקומית ומוסדות התכנון
משיכת אוכלוסייה	קידום פתרונות דיור, פרנסה, חינוך וסביבה	הכשרת קרקע לפיתוח, קידום יזמויות כלכליות, חיזוק מערכת החינוך, השקעות בטיפוח סביבתית, מיתוג ושיווק המקום	הרשות המקומית בשיתוף משרדי ממשלה, יזמים, ארגונים וגופים לא ממשלתיים
פיתוח קרקע מדינה	עידוד הכנה ואישור תכניות	תכניות סטטוטוריות	הרשות המקומית בשיתוף משרדי ממשלה
פיתוח קרקע פרטית	עידוד הכנה ואישור תכניות	תכניות סטטוטוריות	הרשות המקומית בשיתוף משרדי ממשלה ויזמים
פיתוח כלכלי	עידוד הכנה ואישור תכניות מושכות השקעות ויזמות	תכניות סטטוטוריות, תמריצים ושיווק	הרשות המקומית בשיתוף משרדי ממשלה ויזמים
שלבי פיתוח	עדיפות לפיתוח אזורים כלואים ו/או צמודים לתשתיות קיימות ו/או נדרשים לפיתוח שטח משמעותי בבעלות המדינה	ניטור קידום תכנון ומימוש בפועל והתאמת התייחסות לשלבי פיתוח בהתאם	הרשות המקומית ומוסדות התכנון



## בדיקת התכנות אזור תעסוקה קטן ביבנאל



(netמקור: אביוו שפירא )

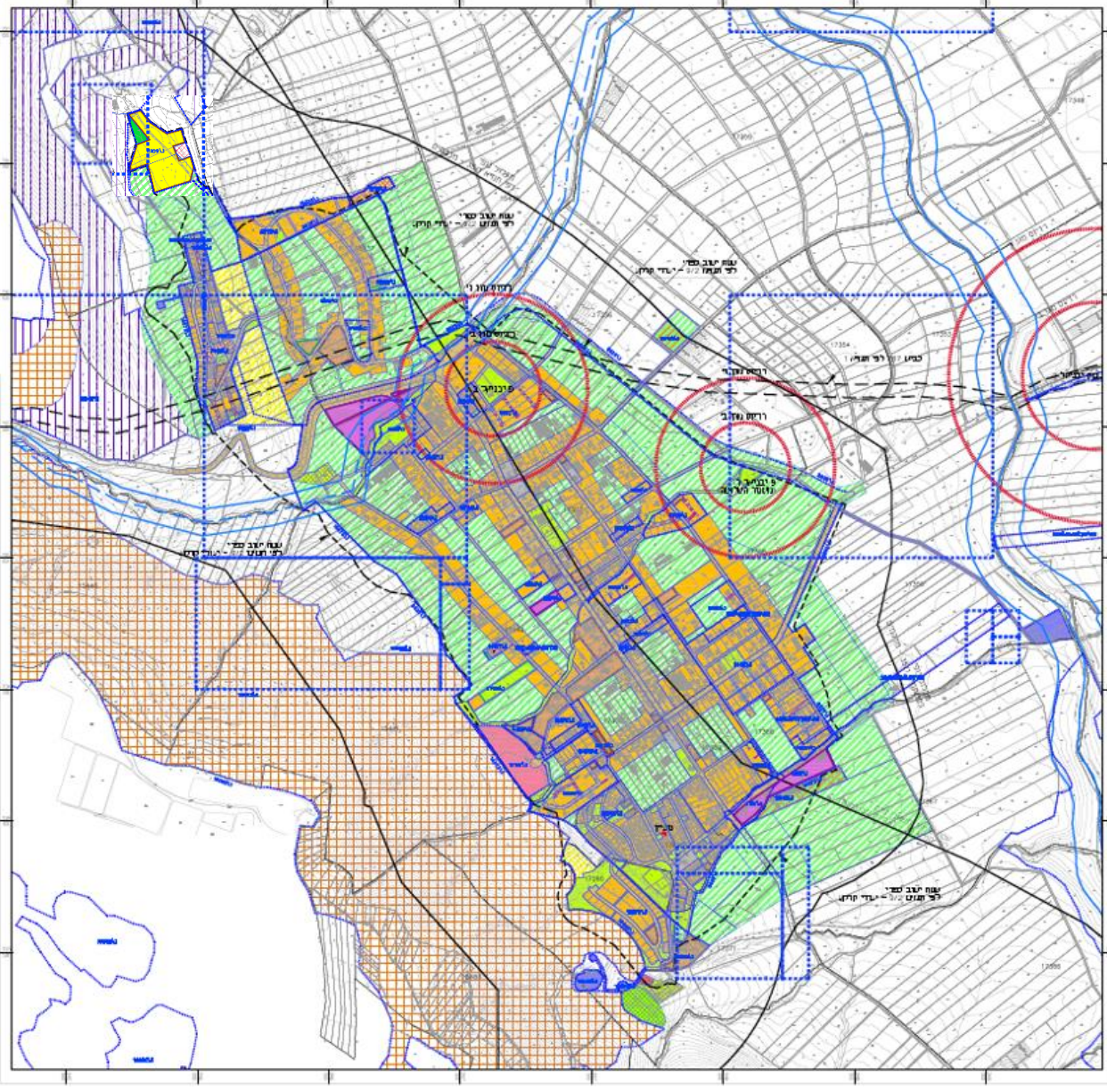
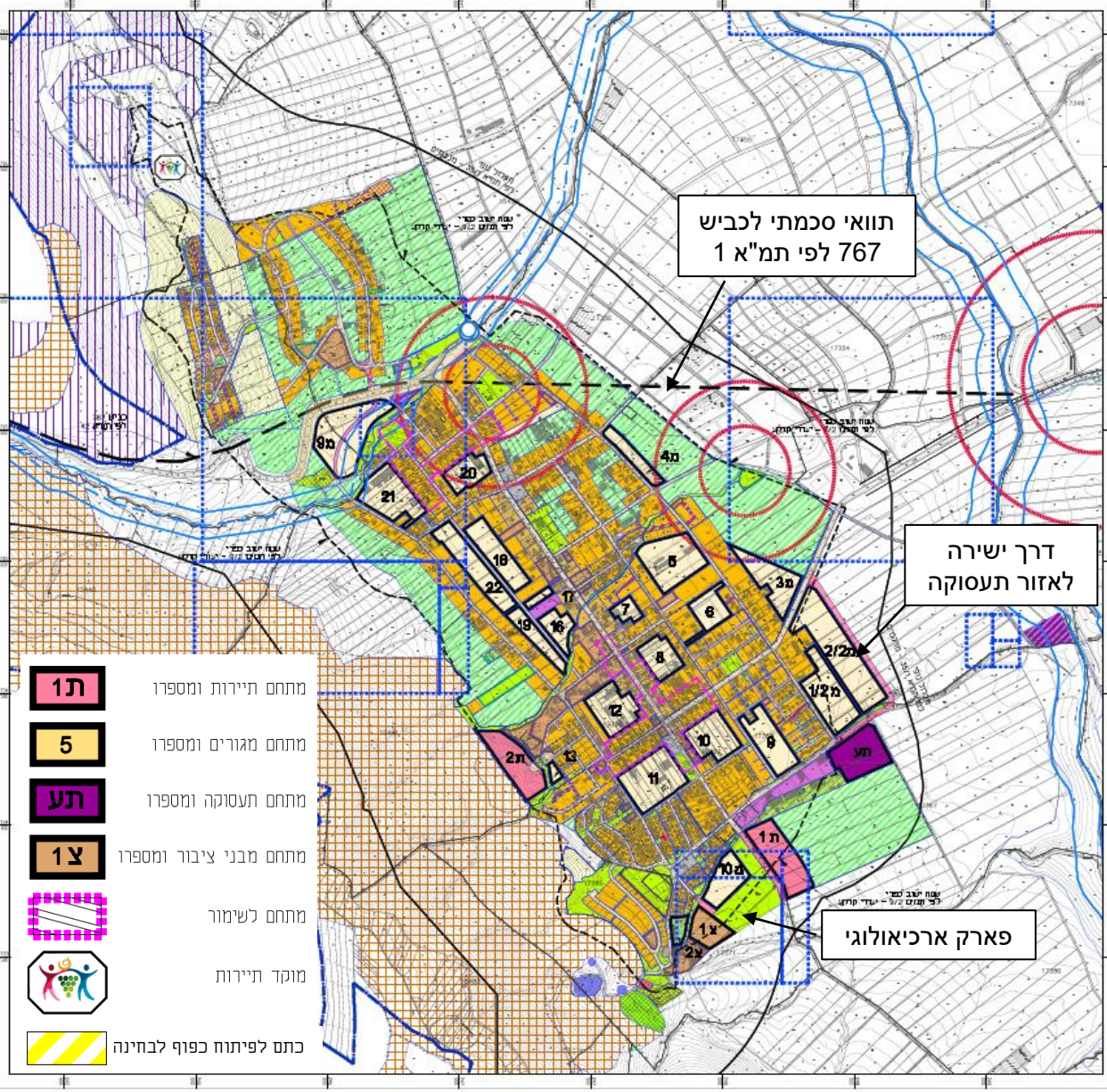
פרוגרמה לתיירות ביבנאל  
במסגרת התוכנית האסטרטגית  
טיוטה 14.7.22

# נספחים (מצ"ב)

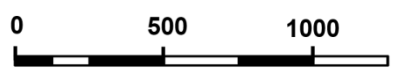
## יבניאל מסמך מדיניות- היבטים נופיים

19.7.2022





**סיכום מתחמי ומוקדי פיתוח מוצעים**



**מצב מאושר**