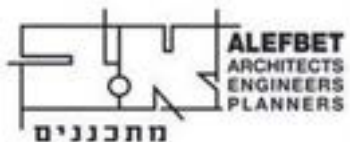


תכנית אב קיבוץ יגור

מסמך מסכם

מרץ 2024



• קיבוץ יגור

צוות התכנית

- אדר' דני קידר – ריכוז ואדריכלות,
- מתכנתת מוריה יבור-נוימן – תכנון סטטוטורי
- אדר' שוהם בן ארי – אדריכלות, תכנון הפרצלציה, תכנית בסמכות מקומית
- אדר' לילי פישר - אדריכלות
- מתכנתת טובי כהן – פרוגרמה, דמוגרפיה ושיתוף הציבור
- אדר' נוף ערן געש - תכנון נופי וסביבה
- מהנדס אברי קדמי – תכנון תנועה, כבישים וחניות ומערכת תנועה "רכה"
- לביב חלבי - מודד

ועדת היגוי

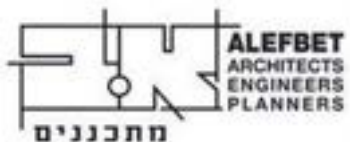
- אודי קינן - יו"ר קיבוץ יגור
- אדר' דפנה דורפמן - ריכוז הפרויקט
- עפר אדר – פרויקטור שיוך הדירות
- אדר' שני זהבי - מרכזת וע' תכנון יגור
- דב ישורון - צוות תכנית האב
- נוקי נויפלד - יו"ר אחי"ג
- עמית שילה - נדל"ן יגור
- אורי קינן
- דוד ילין
- אדר' הרן ילין
- אדר' סיגל עמיר

תוכן עניינים:

1. מצב תכנוני קיים.
2. מגורים קיימים ביגור
3. אוכלוסיה ותרחישים דמוגרפיים אפשריים.
4. מערך מבני הציבור בקיבוץ.
5. כיווני פיתוח אפשריים.
6. תנועה וחניה.
7. נוף.
8. תכנון הקהילה
9. סיכום והמשך התהליך.

תכנית אב קיבוץ יגור

1. מצב תכנוני קיים





קיבוץ יגור-2020

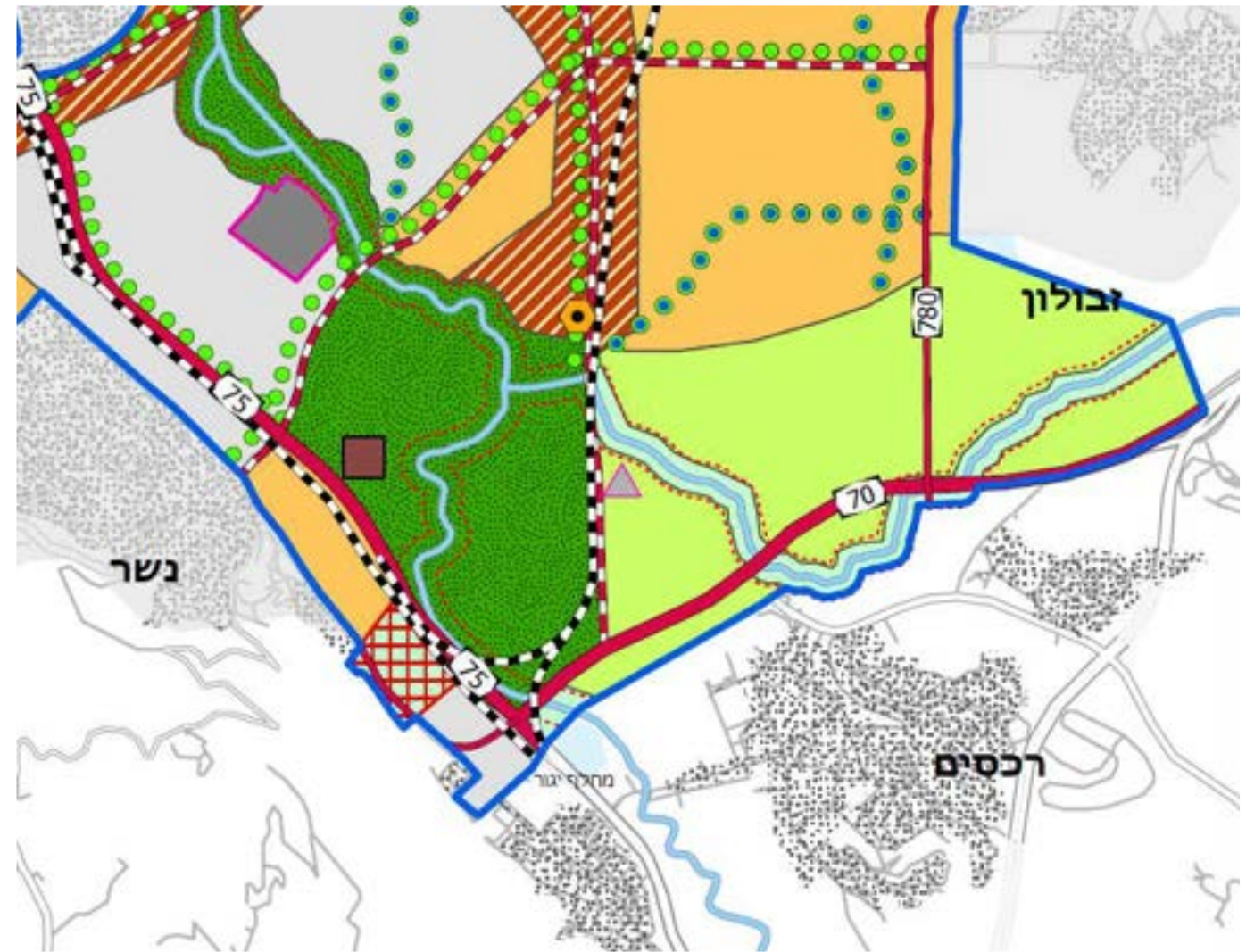
תמ"א 75 אושרה בינואר 2024
 החלק של יגור שנכלל בה ביעוד תעסוקה
 מאפשר מגוון של שימושים כולל פתרונות
 מגורים ובניה אינטנסיבית לתעסוקה



תכנית מתאר ארצית

תכנית מתאר ארצית של מפרץ חיפה
 הכוללת גם את חוצות יגור

תמ"א 75 תכנית בהליך



תמ"א 35 לגבי יגור מפורט בשקפים
100-104

תכניות מתאר ארציות

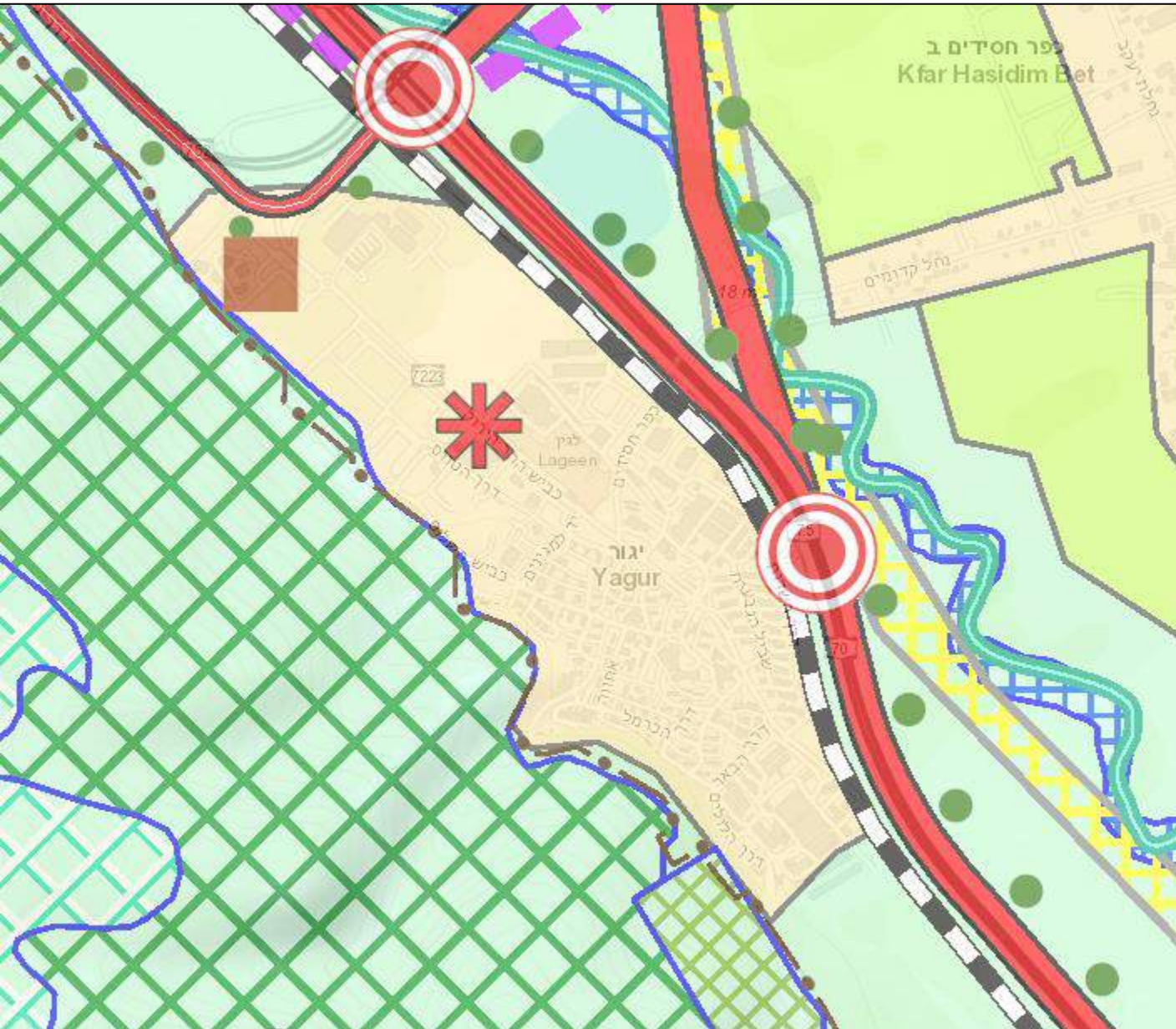
תמ"א 35 / 5 – לישוב הכפרי

עדכון 5 לתמ"א 35 המתייחס
למרחב הכפרי ומגדיר מחדש את
אופן התפתחותו.



תכנית מתאר מחוזית

תמ"מ 6



- גבול מוניציפאלי
- מחלף
- אתר למוסד
- אתר הנצחה
- דרך אזורית נופית
- דרך ראשית נופית
- אזור פיתוח כפרי
- בית-עלמין
- שמורת טבע

תכניות מתאר מקומיות

זב/ 6 / ד (2003):

מגורים א:

280 דונם, סה"כ זכויות בניה- 40% (112,000 מ"ר), 3 קומות.

ללא ציון מספר יח"ד.

שימושים ציבוריים בנוסף למגורים,

כך שלא ברור כמה מתוך הדונמים אכן למגורים.

מגורים ב:

95 דונם, סה"כ זכויות בניה- 60% (57,000 מ"ר), 2 קומות.

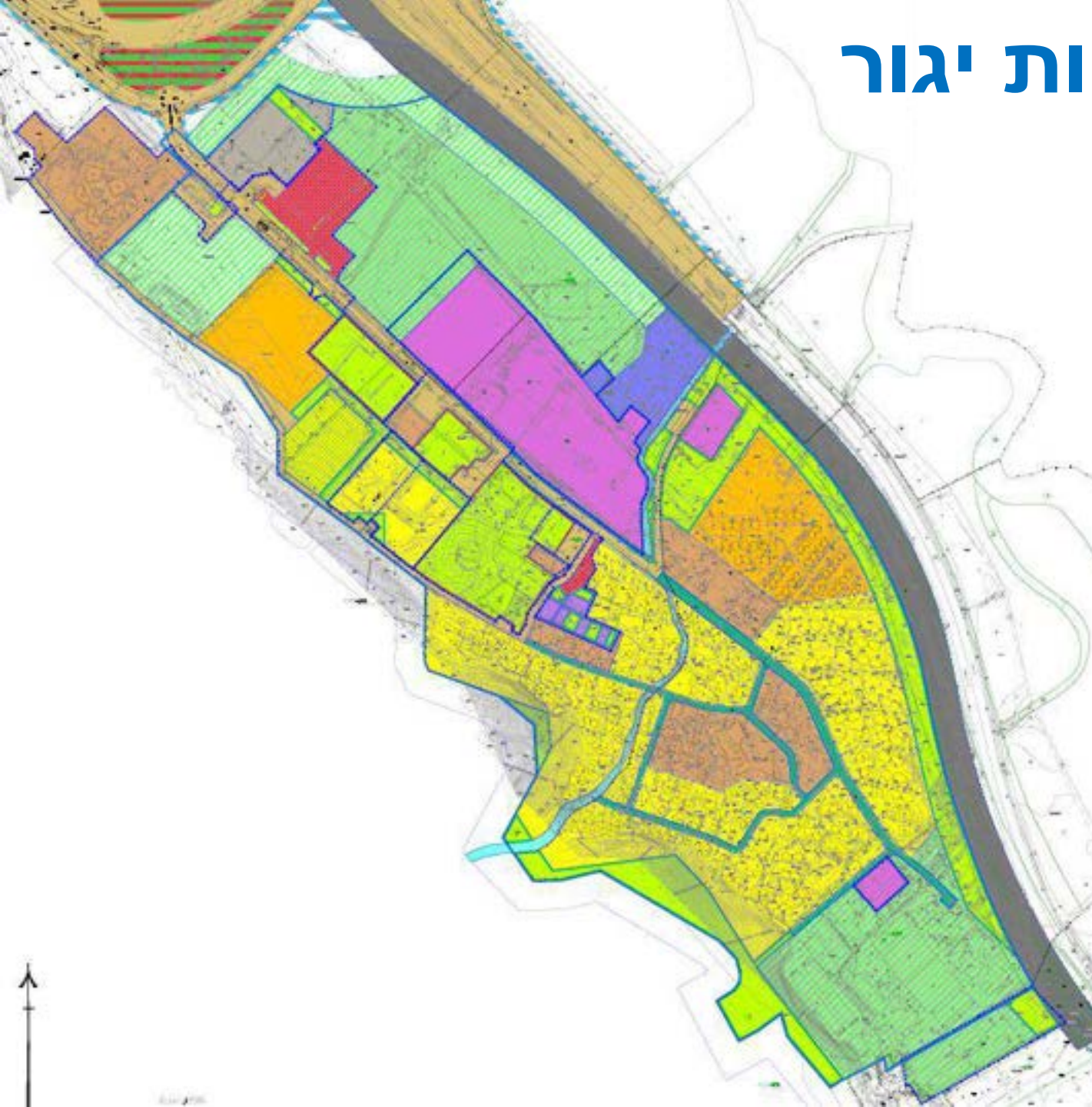
ללא ציון מספר יח"ד.



אזור מגורים א'

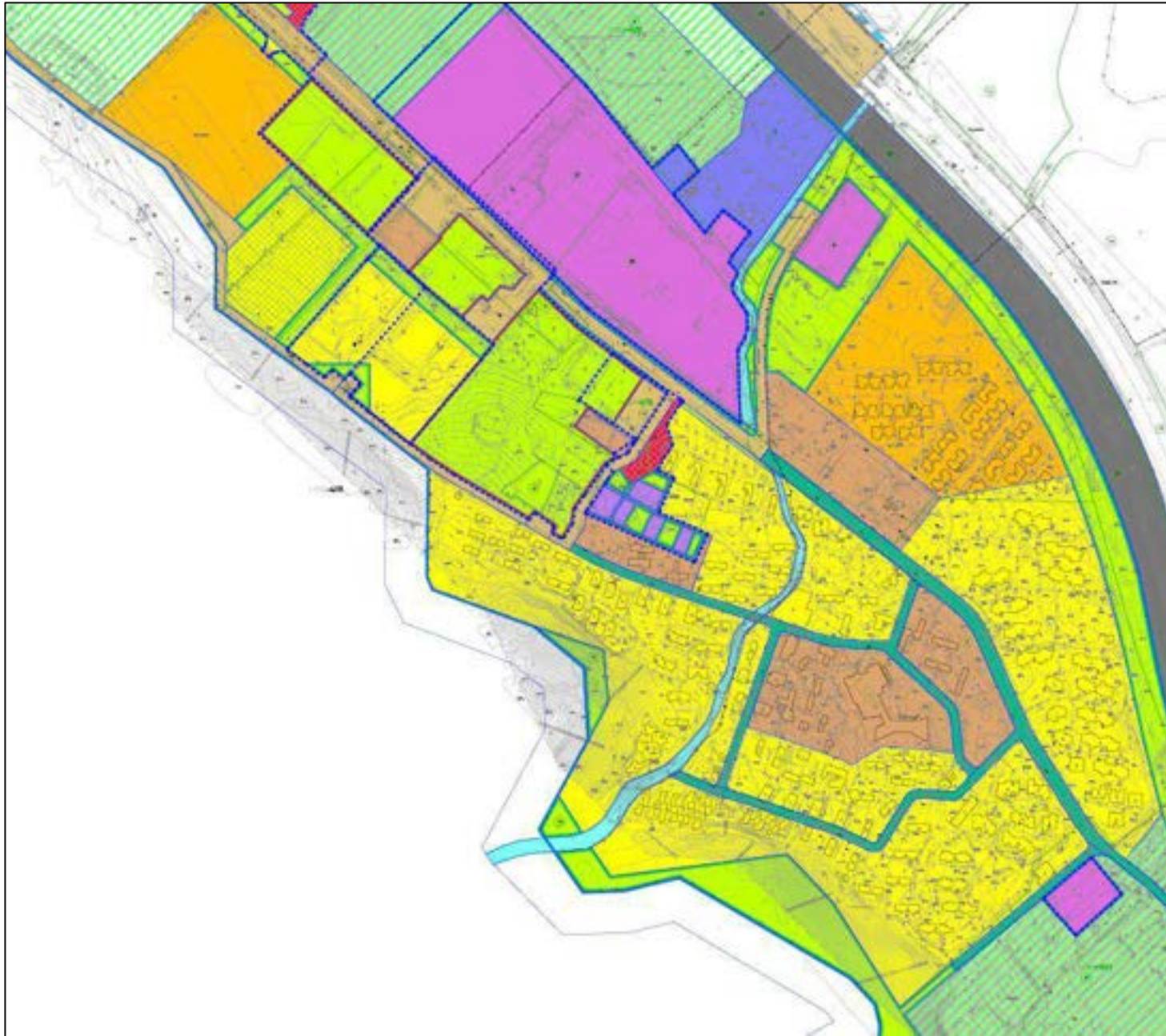
17178

קומפילציה של כלל תכניות יגור

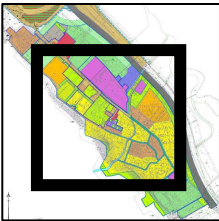


	מגורים א'
	מגורים ב'
	מסחר
	משרדים
	תעשייה
	מתקנים הנדסיים
	מבני משק
	מבנים ומוסדות ציבור
	קרקע חקלאית
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	ספורט ונופש
	שמורת טבע
	נחל/תעלת נחל
	דרך מאושרת
	מסילת ברזל מאושרת
	שביל
	חניון
	בית קברות

קומפילציה של כלל תכניות יגור



	מגורים א'
	מגורים ב'
	מסחר
	משרדים
	תעשיה
	מתקנים הנדסיים
	מבני משק
	מבנים ומוסדות ציבור
	קרקע חקלאית
	שטח ציבורי פתוח
	פרטי פתוח
	ספורט ונופש
	שמורת טבע
	נחל/תעלת נחל
	דרך מאושרת
	מסילת ברזל מאושרת
	שביל
	חניון
	בית קברות



זכויות בניה בכלל התכניות של יגור

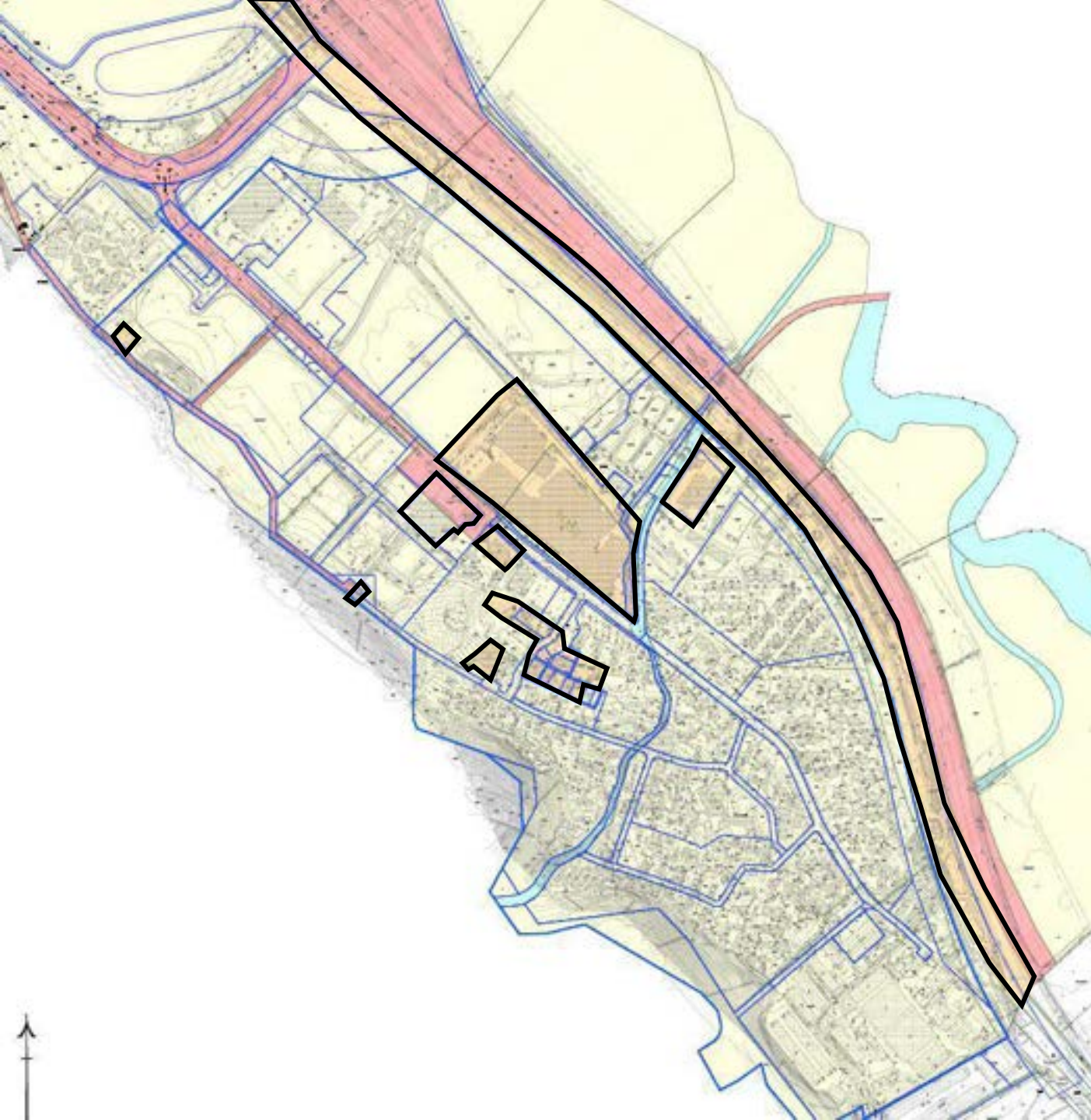
הערה	יגור			תכנית
	מ"ר	יח"ד	ייעוד	
	10,914	46	מגורים א	301-0810598 שכונת הבריכה
40%. בקיזוז הזכויות של שכונת הבריכה.	108,000	לא רשום	מגורים א	זב/6/ד
60%. בקיזוז הזכויות של שכונת הבריכה.	50,100	לא רשום	מגורים ב	
700 יח"ד לפי תמ"א 35 / 1.	169,014	700	סה"כ מגורים	
בקיזוז 6 דונם מבנ"צ שהשתנו בתכנית זב/6/ט.	29,340	-	מבנ"צ	זב/6/ד
	18,900	-	תרבות, ספורט ונופש	
	632	-	בית קברות	
לא כולל שימושים ציבוריים בייעוד מגורים א' לפי זב/6/ד.	48,872	-	סה"כ ציבור / ספורט	
מבנה שירות לנהגים	100	-	חניון	301-0405860 חנה וסע
היה ייעוד תוצרת חקלאית בתכנית זב/6/ד	6,450	-	מסחר	301-0721779 תוספת שימושים מסחר
	3,310	-	משרדים	זב/6/ט
80%	72,160	-	תעשיה	זב/6/ד
	82,020	-	סה"כ תעסוקה / תעשיה / מסחר	
	8,350	-	מבני משק	זב/6/ב
בקיזוז 12.9 דונם שהפכו לחניון בתכנית 301-0405860 ובקיזוז כ-7 דונם שהפכו לחניון בתכנית זב/6/י/1.	84,040	-	מבני משק	זב/6/ד
	92,390	-	סה"כ מבני משק	
	392,296		סה"כ זכויות יגור	

זכויות בניה מרוכזות – קיבוץ יגור

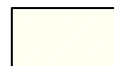
סה"כ (לא כולל מתקנים הנדסיים)	
מ"ר	שימוש
169,014	מגורים
48,872	ציבור / ספורט
82,020	תעסוקה / תעשייה / מסחר
92,390	מבני משק
392,296	סה"כ

זכויות הבניה למגורים , כמעט 170,000 מר' , ללא הגדרה של מס' יחידות דיור, משמעותה , אפשרות בניה של הרבה יותר מ 1000 יח"ד כבר כיום.

- בחוזה המשבצת המעודכן של יגור מספר מגרשים הוחרגו או שנעשה לגביהם חוזה נפרד.



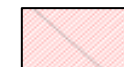
תחום המשבצת



לא בתחומי המשבצת

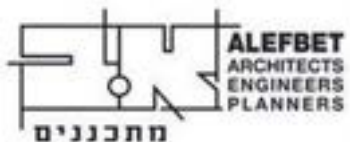


דרכים, לא בתחומי המשבצת



תכנית אב קיבוץ יגור

2. המגורים ביגור



המגורים ביגור



יגור שימושים עיקריים

ניתוח המגורים ביגור
אדר' שוהם בן ארי



מקרא

- מבנה מגורים לשיוך
- דירות קטנות פוטנציאליות
- השכרה/נדל/עסקי
- מוסדות/חינוך

שכונות ביגור



לול	
ותיקים ישן	
חדר וחצי	
שונות	
מכוורת	
איחוד חדרים	
שירותים+חדר	
סילו	
ההר	
כביש	
קוטג'	
מצוקים	
משתלה	
משתלה א	
משתלה ב	

משרד תכנון

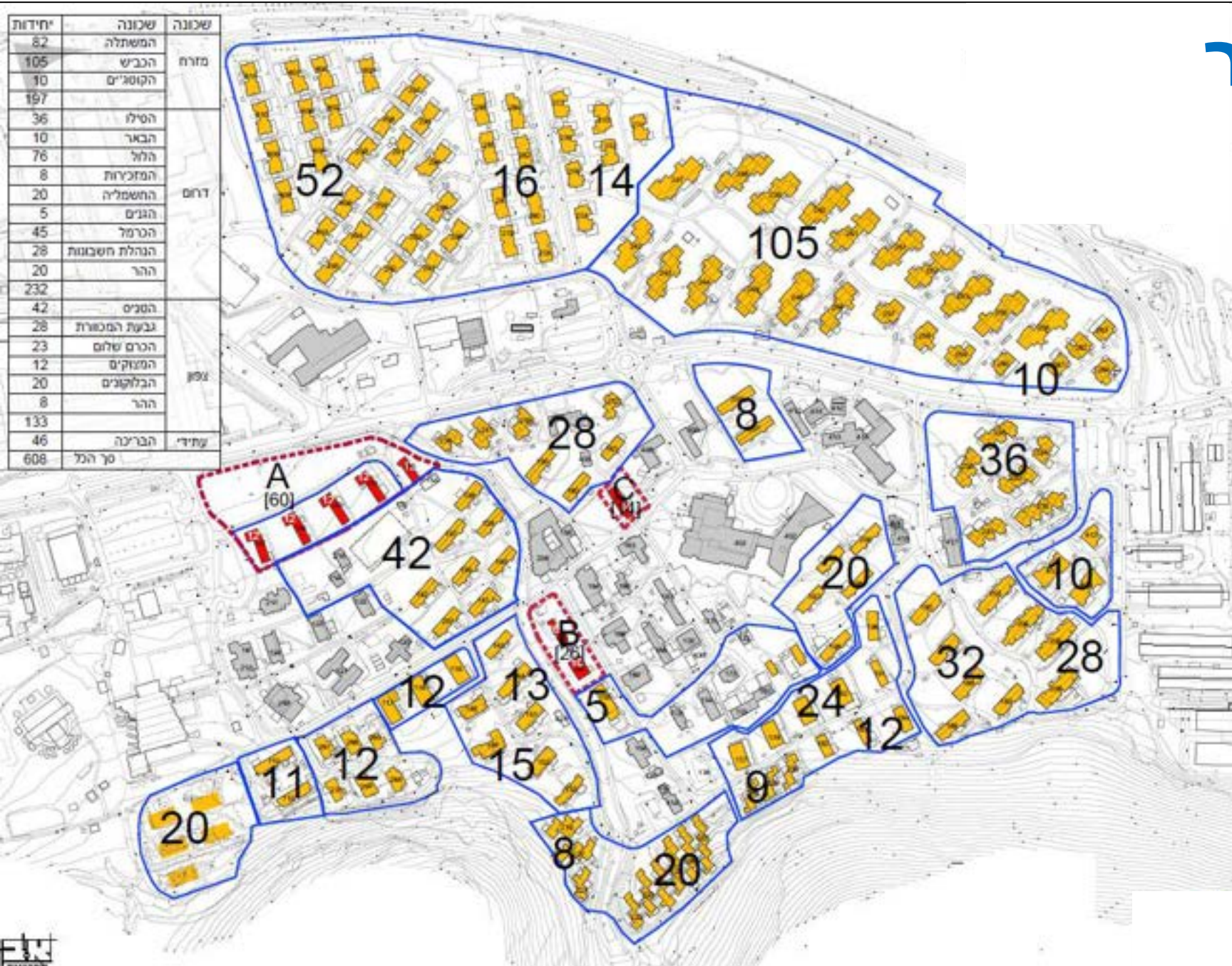
יגור מתחמי יחידות קטנות



מקרא

- מבנה לשיוך
- עיבוי
- מתחם מגורים
- מתחם קטנות

יח"ד קיימות ביגור



יחידות	שכונה	שכונה
82	המשתלה	מזרח
105	הכביש	
10	הקוטג'ים	
197		דרום
36	הסילו	
10	הבאר	
76	הלול	
8	המזכירות	
20	החשמליה	
5	הגנים	צפון
45	הכרמל	
28	הנהלת חשבונות	
20	ההר	
232		
42	הטנים	
28	גבעת המכורות	
23	הכרם שלום	
12	המצוקים	
20	הבלוקנים	
8	ההר	עתיד
133		
46	הבריכה	
608	סך הכל	

- דירות לשיוך
- דירות קטנות
- מתחמים
- מתחם דירות קטנות






תכנית אב קיבוץ יגור

3. אוכלוסיה ותרחישים דמוגרפיים אפשריים



מבנה דמוגרפי נוכחי 2020 – יגור

ישראל ¹	מגזר כפרי יהודי ²	קיבוץ יגור	
			
-	-	1497	גודל האוכלוסייה
29	28	35	חציון הגיל
877	944	1034	יחס התלות ³
-	-	604	מספר משקי בית ⁴
3.3	3.7	2.5	גודל משק בית ממוצע

12%	9%	19%	שיעור בני 65+
53%	50%	49%	שיעור בני 19-64
35%	41%	32%	שיעור בני 0-18

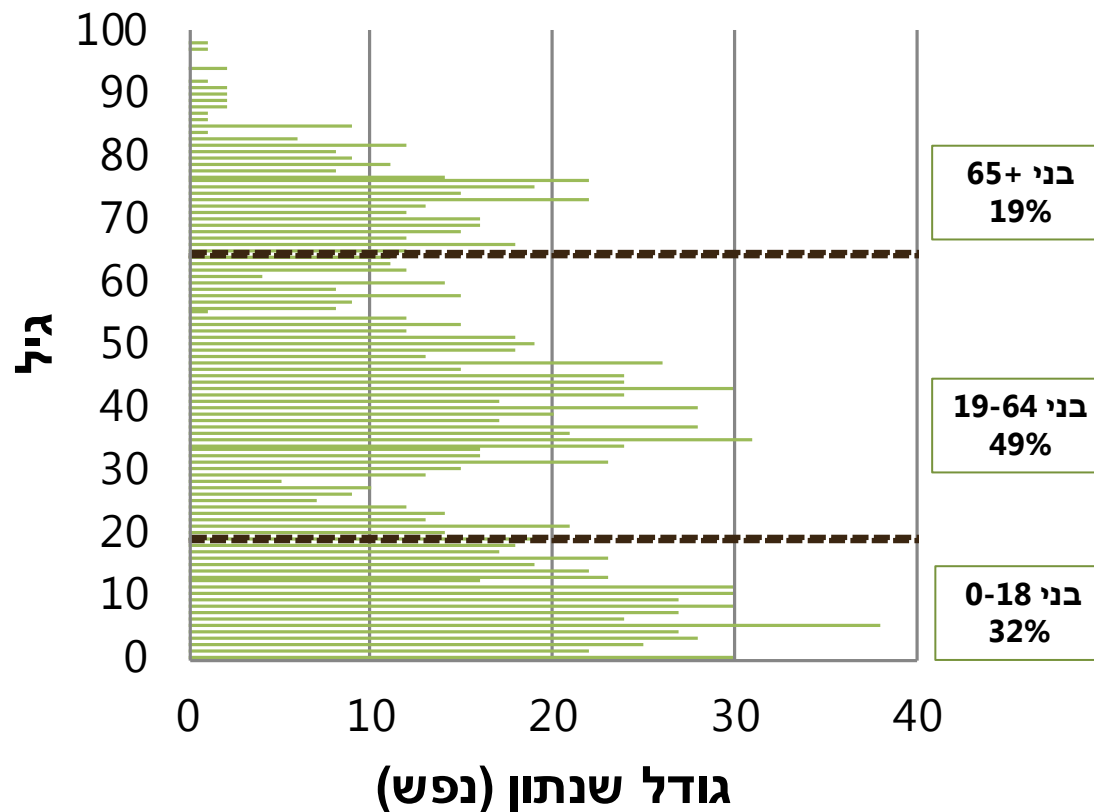
¹ על פי נתוני הלמ"ס, 2020

² על פי נתוני הלמ"ס, 2018

³ יחס תלות: היחס בין "הנתמכים", קרי מספר הילדים (בני 0-18) והקשישים (בני 65 ומעלה) באוכלוסייה, לבין "התומכים", קרי מספר התושבים בגיל העבודה (יחס נתמכים ל-1,000 תומכים).

⁴ 482 יח"ד משפחתיות ו-122 יח"ד קטנות

2020



• מבנה דמוגרפי נורמטיבי, צומח עם נטייה לשיעור גבוה של אוכלוסיית 65+.

המבנה הדמוגרפי כולל את האוכלוסייה הקבועה בלבד, ללא תושבים זמניים.

- נבחנו 4 תרחישים, השונים זה מזה מבחינה היקף הנקלטים וזהים מבחינת שיעורי הריבוי הטבעי והגירה אורגנית

4

תרחיש
הכפלת האוכלוסייה

- הכפלת האוכלוסייה
עד שנת 2050

3

תרחיש
צמיחה מתונה

- קליטה מתונה עד
2050

2

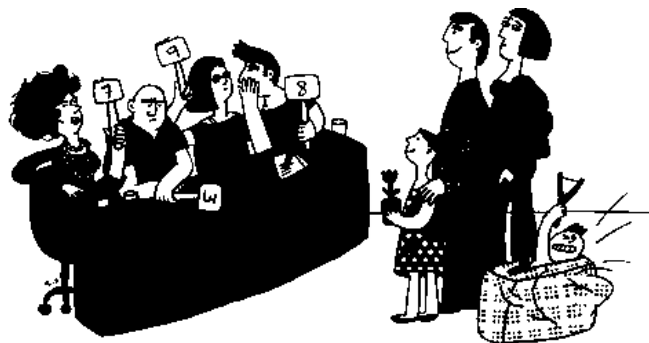
תרחיש
"עסקים כרגיל"

- 2/3 מכל בני יגור
חוזרים או נשארים
לגור ביגור

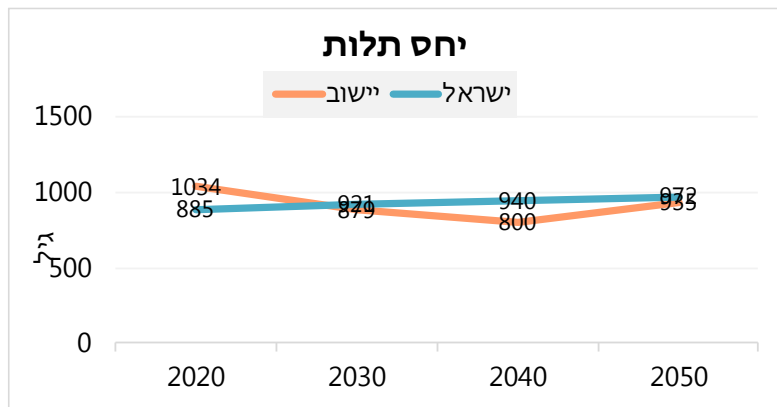
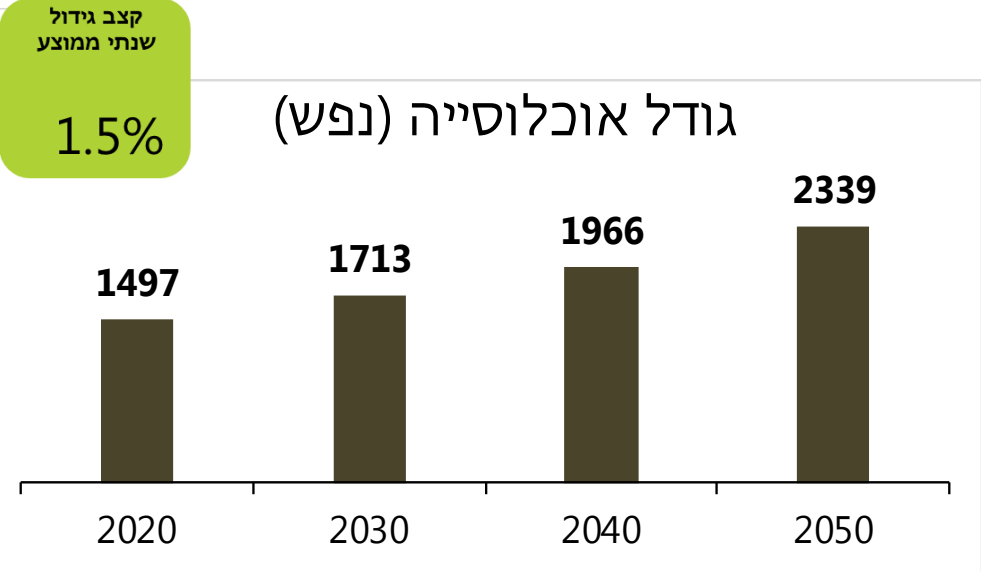
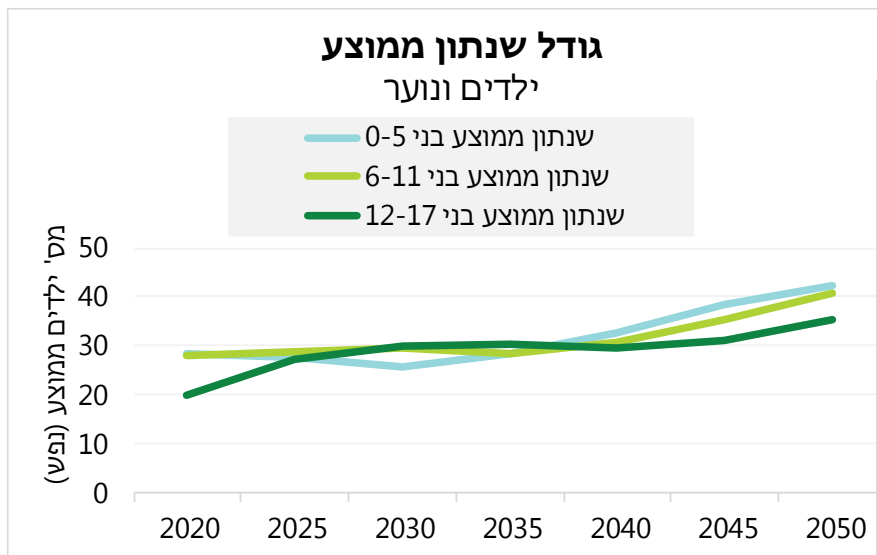
1

תרחיש
"האטה"

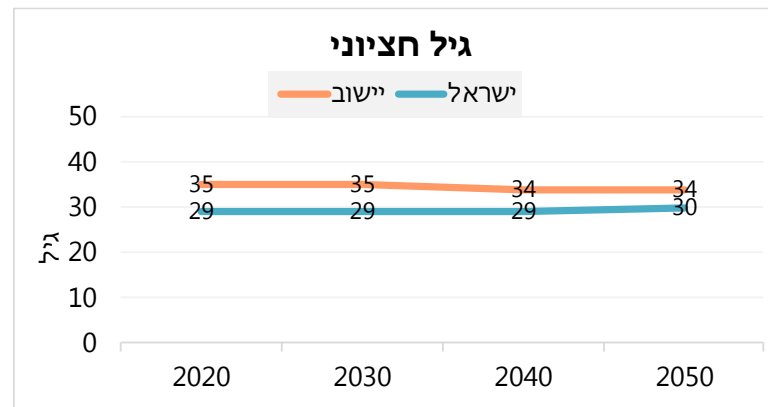
- האטה בקליטה



סיכום תרחיש "עסקים כרגיל"



יציבות יחסית.



יציבות יחסית.

סיכום תרחיש עסקים כרגיל

- יציבות בשני העשורים הראשונים וגידול בעשור השלישי.



הגיל הרך הבוגר

1.5%



שיעור גידול שנתי ממוצע

- יציבות בשני העשורים הראשונים וגידול בעשור השלישי.



גיל בי"ס יסודי

- אוכלוסיית היישוב צפויה לגידול.
- הרכב הגילים של האוכלוסייה צפוי ליציבות.
- חציון הגיל צפוי ליציבות.
- יחס התלות צפוי ליציבות.
- מס' הלידות השנתי צפוי לגידול הדרגתי.



מדדים דמוגרפיים

- גידול הדרגתי.



גיל בי"ס על יסודי

- יציבות יחסית.



פלח בני +65

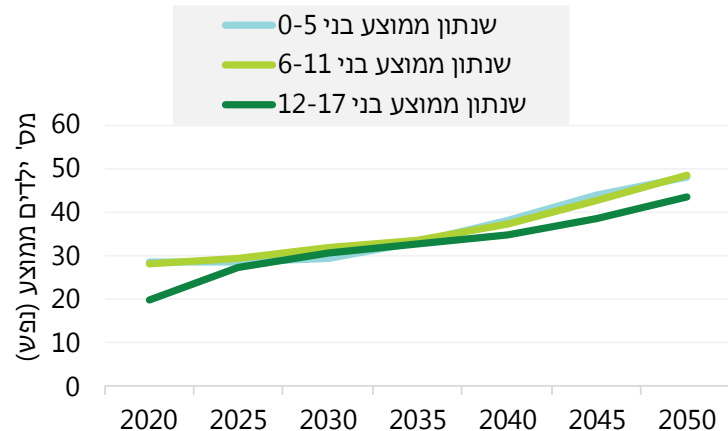
- יציבות בשני העשורים הראשונים וגידול בעשור השלישי.



הגיל הרך הצעיר

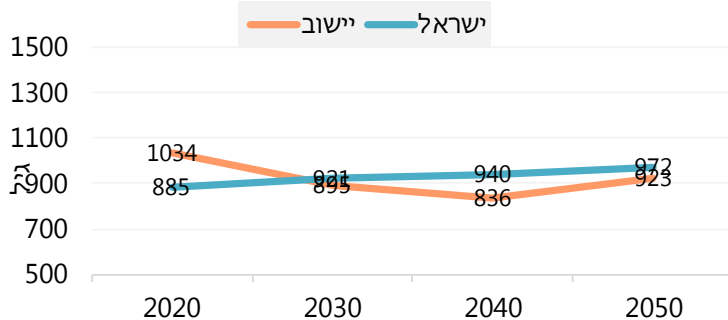
סיכום תרחיש צמיחה מתונה

גודל שנתון ממוצע ילדים ונוער



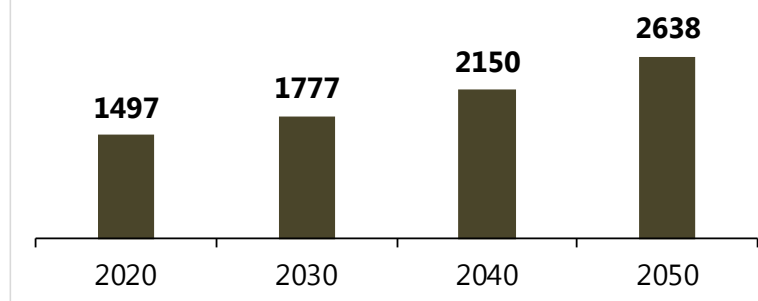
- בני 0-5: גידול הדרגתי.
- בני 6-11: גידול הדרגתי.
- בני 12-17: גידול הדרגתי.

יחס תלות



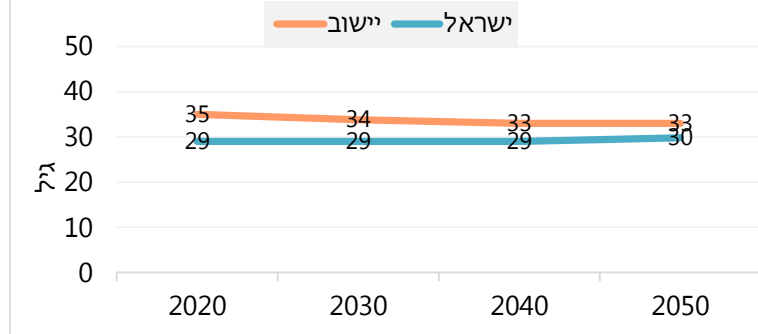
יציבות יחסית.

גודל אוכלוסייה (נפש)



גידול הדרגתי.

גיל חציוני



קיטון מתון.

סיכום תרחיש צמיחה מתונה

• גידול הדרגתי.



1.8%

%
שיעור גידול
שנתי ממוצע

• גידול הדרגתי.



- אוכלוסיית היישוב צפויה לגידול שיעורו של פלח גיל+65 צפוי לקיטון.
- חציון הגיל צפוי לקיטון מתון.
- יחס התלות צפוי ליציבות יחסית.
- מס' הלידות השנתי צפוי לגידול הדרגתי.

מדדים דמוגרפיים

• גידול הדרגתי.



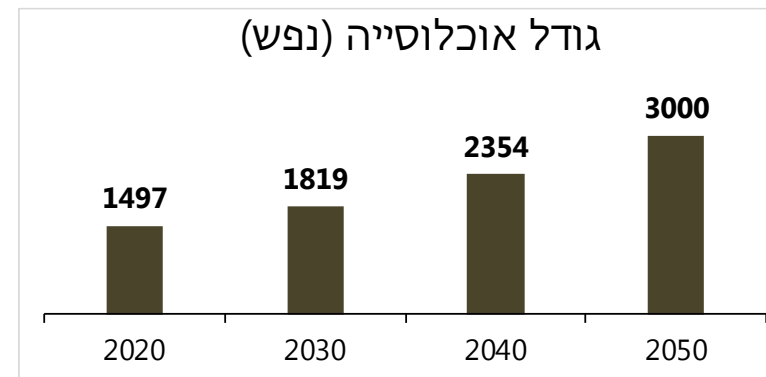
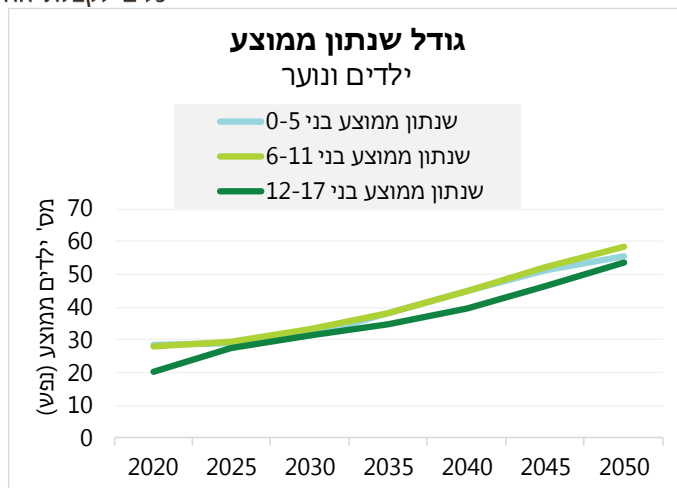
• יציבות יחסית.



• גידול הדרגתי.

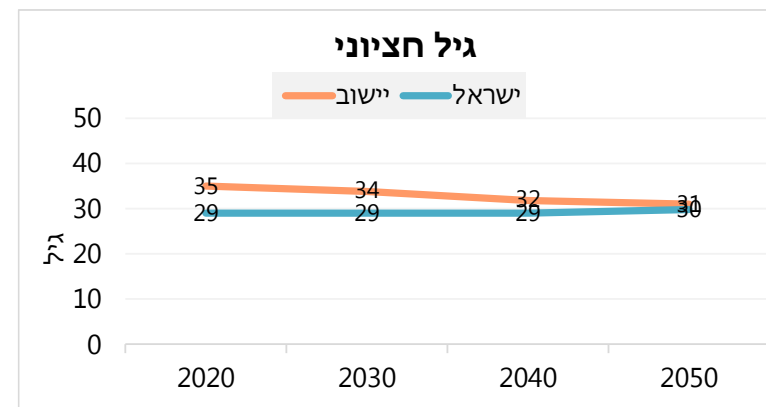
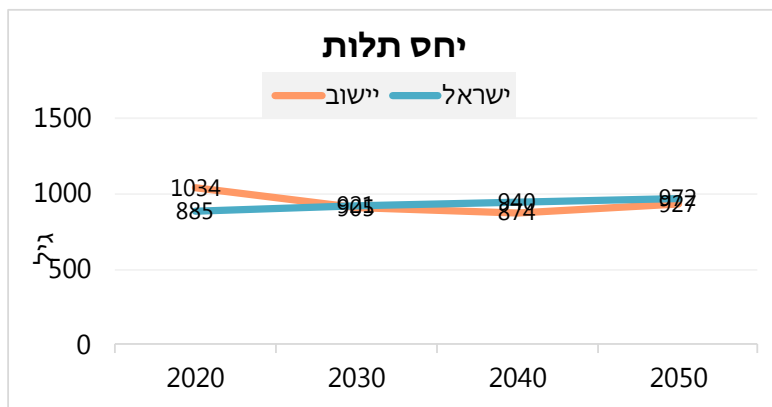


סיכום תרחיש הכפלת האוכלוסייה



- בני 0-5: גידול הדרגתי פי 2 ביחס להיקפו כיום.
- בני 6-11: גידול הדרגתי פי 2 ביחס להיקפו כיום.
- בני 12-17: גידול הדרגתי פי 2.5 ביחס להיקפו כיום.

גידול הדרגתי.



יציבות יחסית.

קיטון מתון.

סיכום תרחיש הכפלת האוכלוסייה

• גידול הדרגתי.



2.4%

%
שיעור גידול
שנתי ממוצע

• גידול הדרגתי.



- אוכלוסיית היישוב צפויה לגידול.
- שיעורו של פלח גיל+65 צפוי לקיטון.
- חציון הגיל צפוי לקיטון מתון.
- יחס התלות צפוי ליציבות.
- מס' הלידות השנתי צפוי לגידול הדרגתי.

מדדים דמוגרפיים

• גידול הדרגתי.



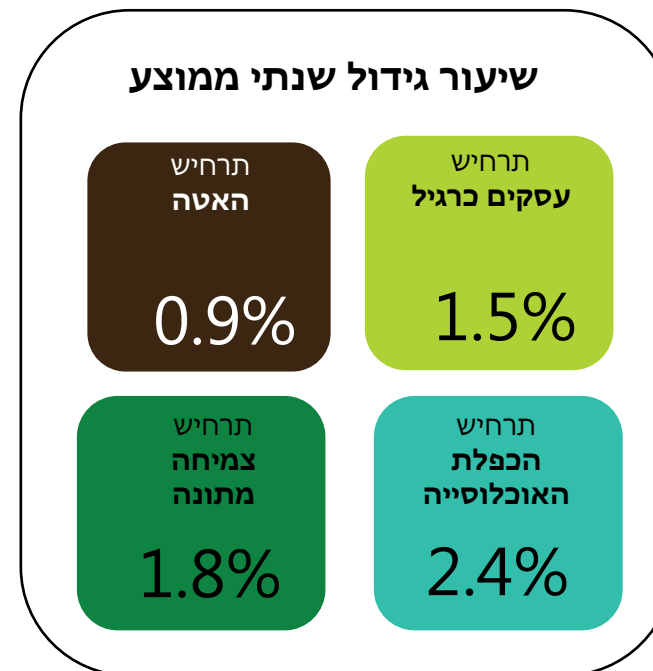
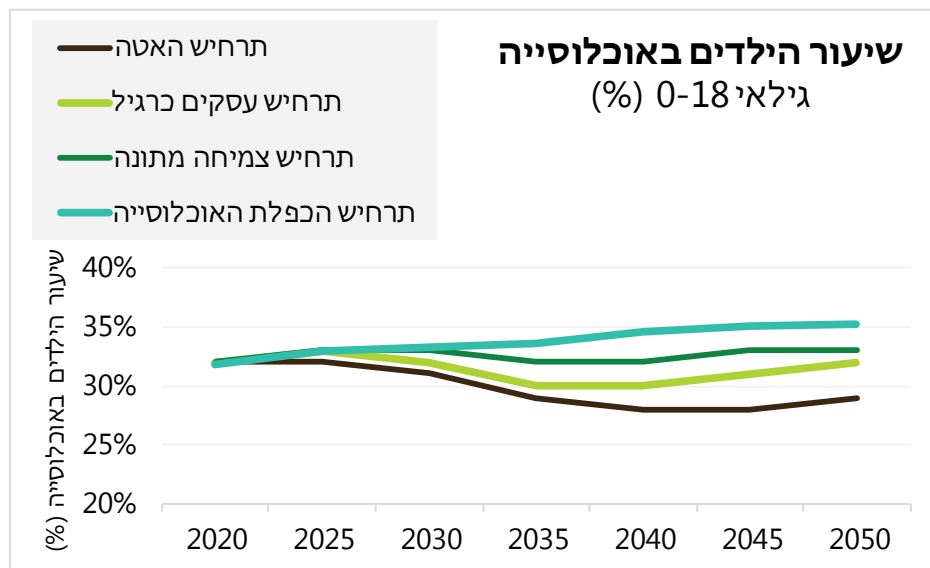
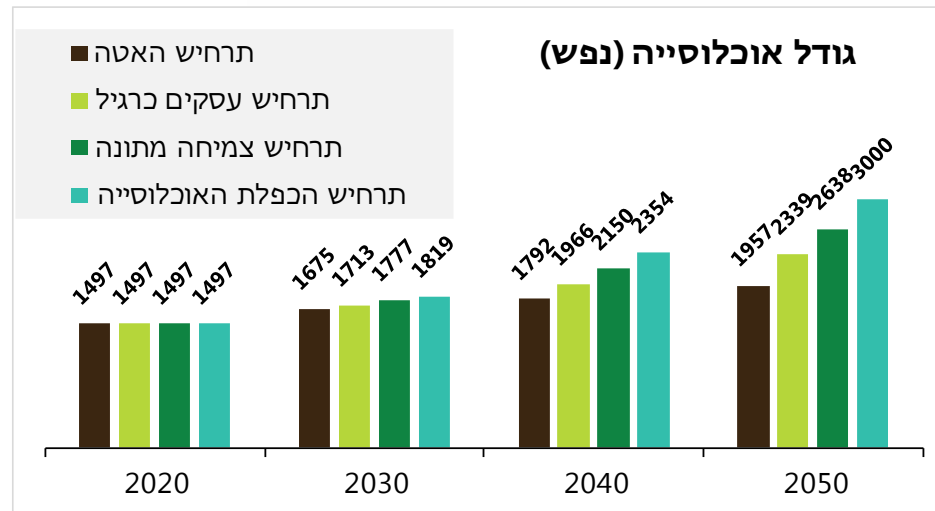
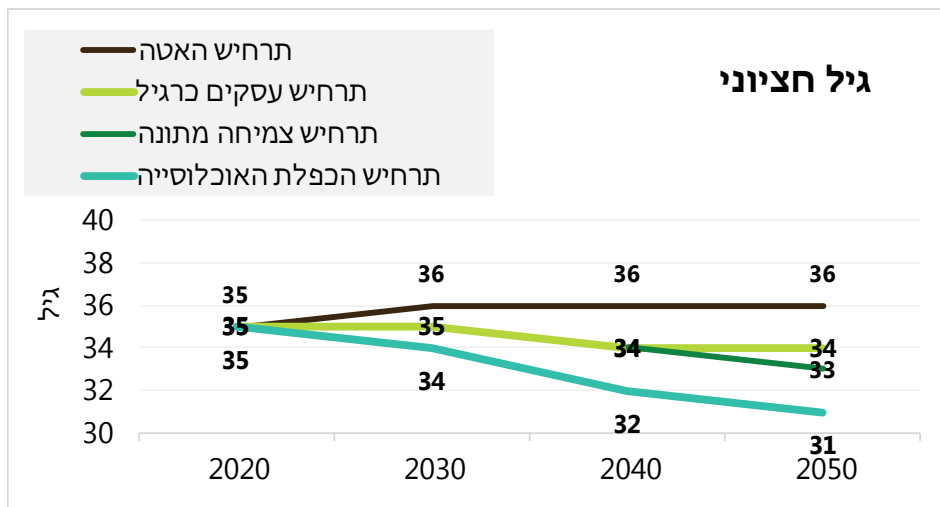
• יציבות יחסית.



• גידול הדרגתי.



סיכום השוואתי



היקף האוכלוסיה ביגור

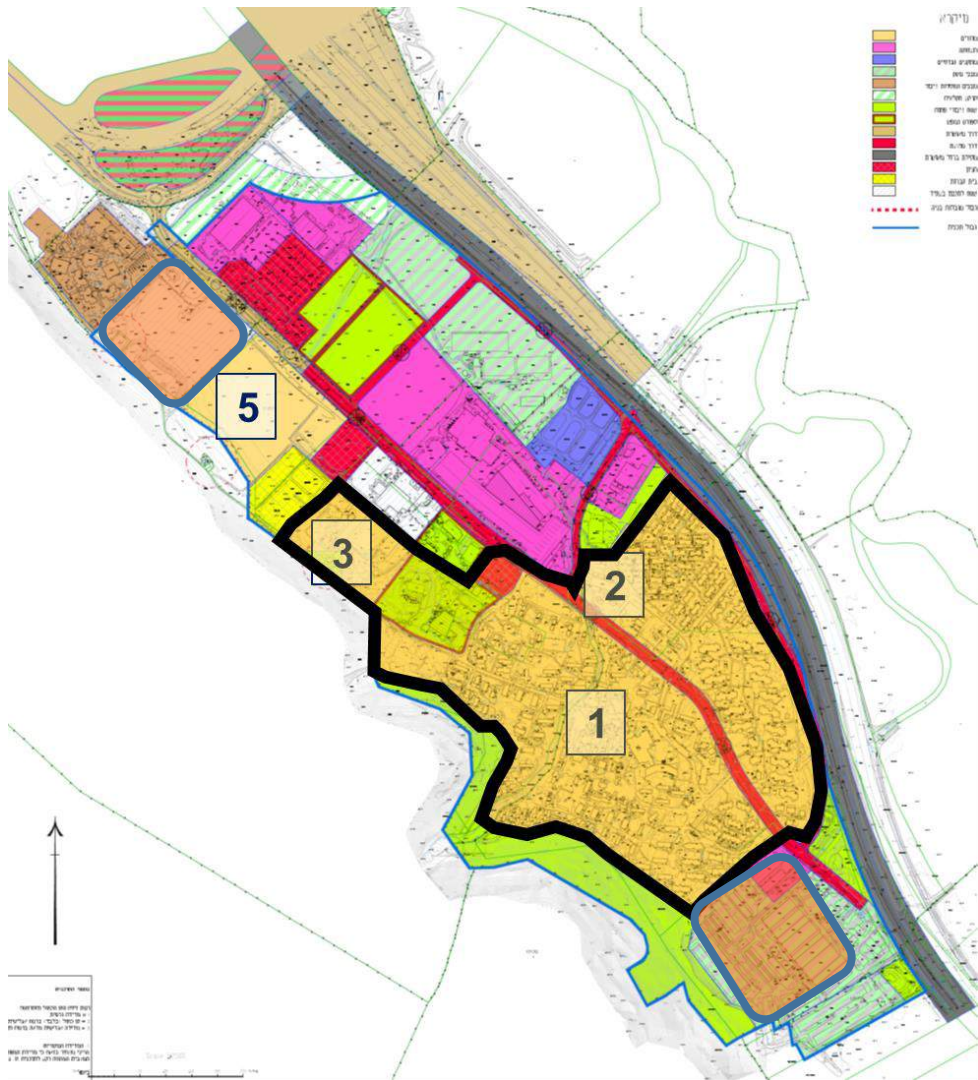
- הקיבוץ החליט על חלופת צמיחה דמוגרפית על פי תרחיש **עסקים כרגיל**.
- הבדיקה התכנונית בוחנת את מלוא הפוטנציאל לפיתוח, גם למצב של הכפלת האוכלוסייה, **על מנת שהמהלכים התכנוניים הנדרשים לתרחיש עסקים כרגיל לא יגבילו את הפיתוח בעתיד הרחוק**.
- בעתיד הרחוק קיבוץ יגור הינו ישוב של 3,000 נפש, כ-1,000 יח"ד (דגם 7).
- **כלומר, כמעט הכפלת המצב הקיים**
- הצמיחה תהיה בשלבים. לכן, מוצגים 2 שלבי הגידול מבחינת אוכלוסייה ופתרונות מגורים.
- אזורי מגורים חדשים יהיו בצפיפויות גבוהות מהמקובל כיום, בהתאם להנחיות הצפיפות במגזר הכפרי המתגבשות (תמ"א 35 / 5).
- שילוב של סוגי מגורים ובעיקר יח"ד קטנות / מכילות ברוח הנחיות מינהל התכנון

מגורים ביגור

- התייחסות לתמ"א 5 / 35 המתגבשת
- התייחסות לתדריך תמהיל יח"ד (מצורף)
- זיהוי אזורי מגורים ביגור לפי סוגי יח"ד

מקובל כיום עד 100 יח"ד קטנות, בישוב כמו יגור
בתכנון עתידי הכולל מגוון סוגי מגורים, אין מגבלה

- הצגה והחלטה על מרחבי המגורים המוצעים ביגור
בטווח הזמן השונים –
בטווח הקרוב והבינוני ובטווח הארוך



תמ"א 5 / 35 יגור

יגור נמצא כיום בחלק העליון של ישוב דגם 8
 צפיפות בניה חדשה באזור ב 4-6 יח"ד / ד' לישוב דגם 8
 צפיפות בניה חדשה באזור ב 5-7 יח"ד / ד' לישוב דגם 7

אבל, בשטח שכבר מיועד לפיתוח ולמגורים, צפיפות מינימלית היא 3 יח"ד / ד'
 כמובן ניתן ורצוי לבנות בצפיפות גבוהה יותר

טווח צפיפות מגורים			דגם ישוב:
6 3001-5000	7 2001-3000	8 0-2000	
1400	1000	650	היקף יחידות דיור מירבי לישוב:
8-10	6-8	5-7	אזור א: מחוזות מרכז, ירושלים, תל-אביב
6-8	5-7	4-6	אזור ב: מחוז חיפה, נפת אשקלון למעט עוטף עזה
5-7	4-6	3-4	אזור ג: נפת ב"ש, עוטף עזה, מחוז צפון

תמא / 35 / 5: פילוח ישובים לפי מיקום גיאוגרפי וגודל אוכלוסייה (למ"ס 2021)

ס"ה ישובים	3001-5000	2001-3000	עד 2000				מספר ישובים מחוזות/ נפות	מיקום גיאוגרפי
			1751-2000	1501-1750	1001-1500	0-1000		
186	2 מתחם צמר חמה	6 ב. בניה לפד, ברקת ב. חסמאני, ב. זמק, כואקין	7	8	56	107	מרכז	א
2			1 כפר שפרהו			1 גליל ים	ת"א	
54				3	12	39	ירושלים	
58		5 קרי, אבטן, נפת, חיסר, ת. מנאל	1	12	19	40	חיפה	ב
86		3 שחלים, אבן שמואל, רץ	1	4	19	59	נפת אשקלון	
134	1 אום בסין	3 תמרת, מעלים, אבו חליל	1	1	11	115	נפת באר שבע *ויישובי עוטף עזה	ג
337	3 חקייבלה, סלמה, עוזיר	11	4	8	56	255	מחוז צפון	

*ישובים בגפת אשקלון ללא יישובי עוטף עזה בגפה לפי תמ"א 35 / 1 / א' ועדכונים

תמ"א 5 / 35 יגור

תמא / 35 / 5 – הגדרת ישוב כפרי 11.2023

ישוב כפרי - ישוב שאוכלוסייתו מונה עד 5,000 נפש (לפי למ"ס ביום אישור שינוי 5 לתמ"א)

האכלוסיה ביגור :

יגור לפי דוח דמוגרפי 2021 – 1497 נפש

יגור לפי הלמ"ס 2023 - 1662 נפש

יגור לפי נתוני המועצה 2020 1937 נפש

יגור מוצע להיות מתוכנן כישוב דגם 7 עד 3000 נפש.

צפיפיות מגורים בשטחים המאושרים למגורים 3.0 יח'ד / ד'

שינוי 5		תמ"א 35	
3001-5000	דגם 6	2001-5000	דגם 6
2001-3000	דגם 7	0-2000	דגם 7
0-2000	דגם 8		

תמהיל מגורים מוצע ביגור בהתאמה לתמ"א 35

3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגורית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
אחוז מסך יח"ד באזור התכנון		
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ
"יחידות דיור" מיוחדות		
יקבע ע"פ צורך ויכלל בתוך קבוצת היח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר)	עד 30	יחידות Micro
יקבע ע"פ צורך. היקף הדיוריות וגודל יחידות האם ממנה נגזרות, יקבע במסגרת התכנית/מסמך המדיניות. דיוריות יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	25-50	דיורית
יקבע ע"פ צורך ויהיה מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	ע"פ פרוגרמה ספציפית	דיור מוגן/ מעונות/ מיוחד/ מוסדי / אחר

הנחיות של מינהל התכנון לגבי סוגי דיור מוצעים בישוב עירוני. מחייב התייחסות והתאמה לישוב כפרי

זיהוי אזורי מגורים ביגור לפי סוגי יח"ד. יח"ד לשיוך רק גדולות מ 106 מר' ומעלה.

לפי התדריך של מינהל התכנון רק כ 50% ממס' הדירות המוצע תהיינה גדולה או גדולה מאד.

ביגור יותר מ 85% מוגדרות כך.

נושא לבחינה . כמה יח"ד בינוניות, קטנות, קטנות מאד יש כיום ונכון ליצר נוספות.

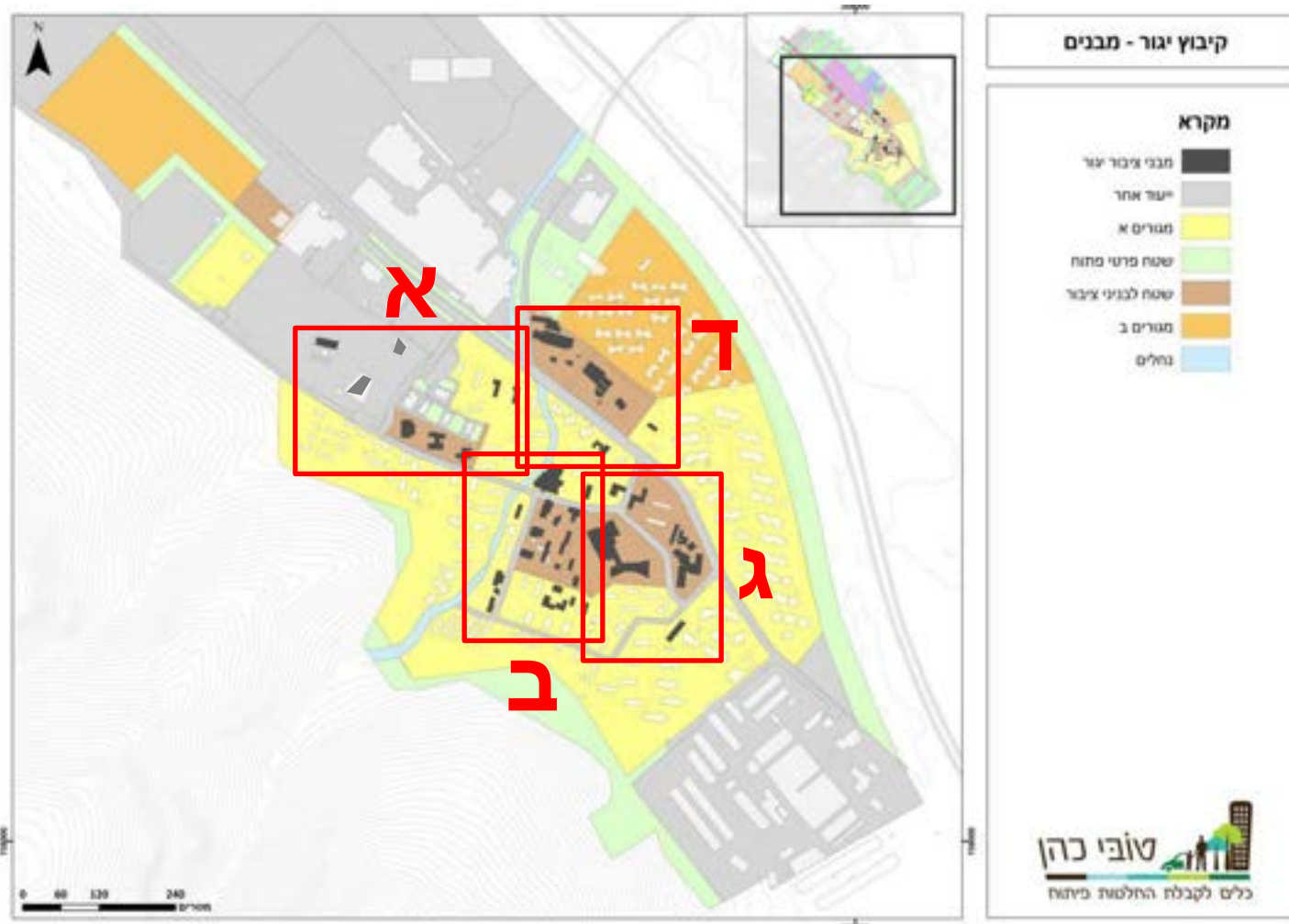
יח"ד האחרות, שאינן גדולות אינן לשיוך ולכן בבעלות האגודה או כחלק מיזמות משותפת עם יזם.

תכנית אב קיבוץ יגור

4. מערך מבני הציבור בקיבוץ

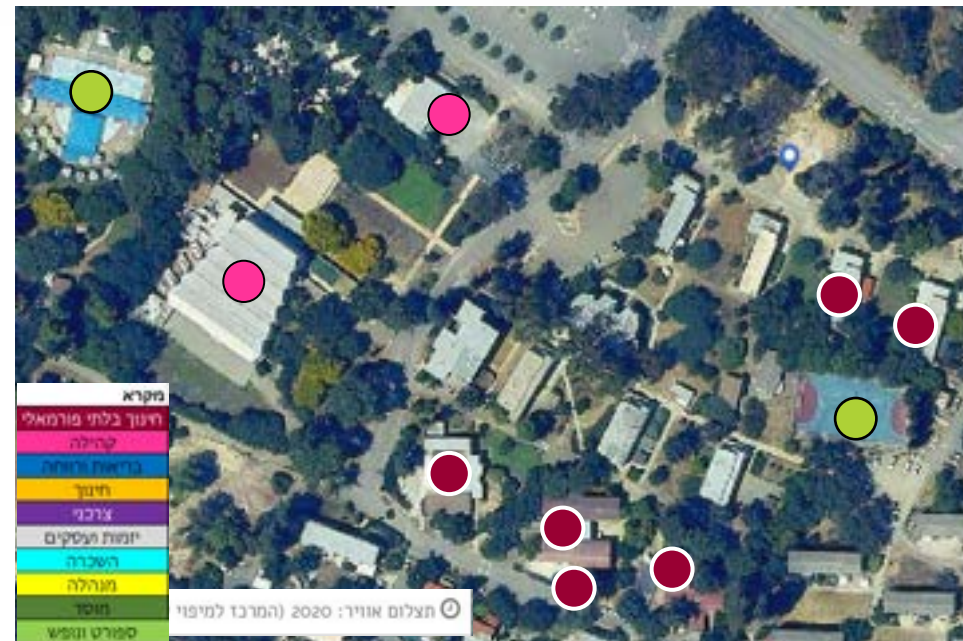
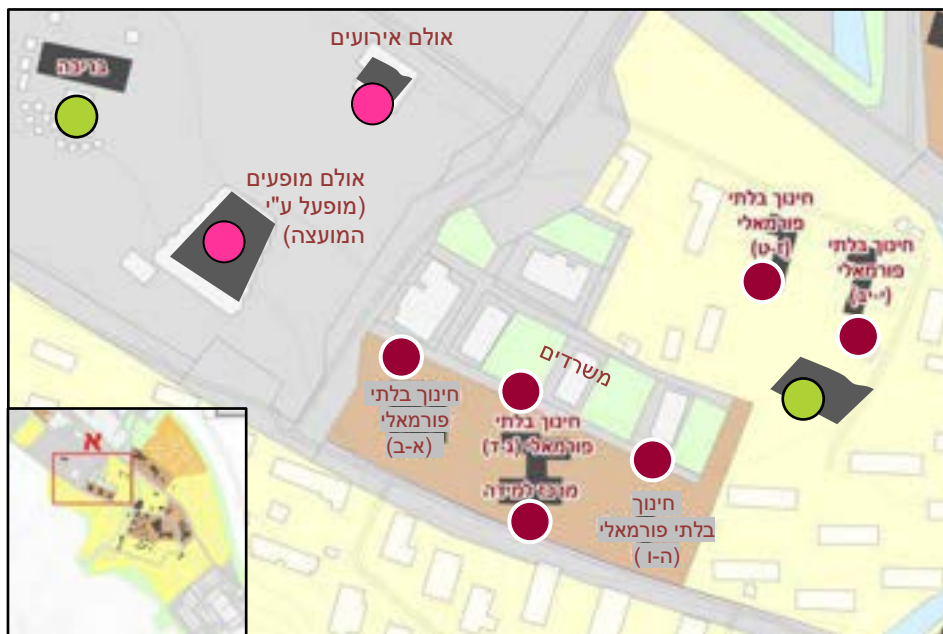


פרישת מבני הציבור ביגור



- ביגור מספר גדול של מבני ציבור המשרתים את הקהילה במגוון שירותים.
- רוב מבני הציבור נמצאים בשטח ייעודי למבני ציבור, אך מספר גדול של המבנים מצויים בשטח מגורים; כמו כן, ישנם מבנים בשטח ייעודי למבני ציבור המשמשים לייעודים אחרים.
- המגרשים בייעוד "מבני ציבור" מרוכזים באזור המגורים הקיימים.
- שכונת המגורים החדשה בחלקו הצפוני של הקיבוץ במרחק גדול מאזור זה.

מתחם א' - (חב"פ) מאפיינים



סוגיות

- מי קהל היעד של אולם המופעים, בית התרבות והבריכה?
- מצבם של המבנים לחינוך בלתי פורמלי? ממשק עם האזורים הפתוחים סביבם?
- מהו הממשק עם המגורים ומבנים נוספים?
- השלמות לגבי מבנים נוספים במתחם.

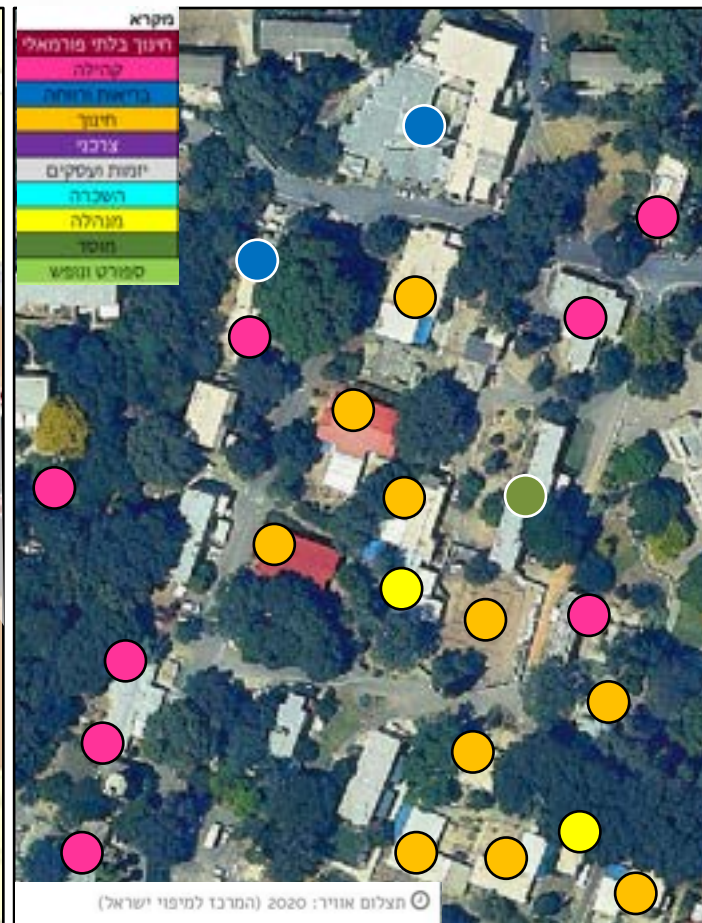
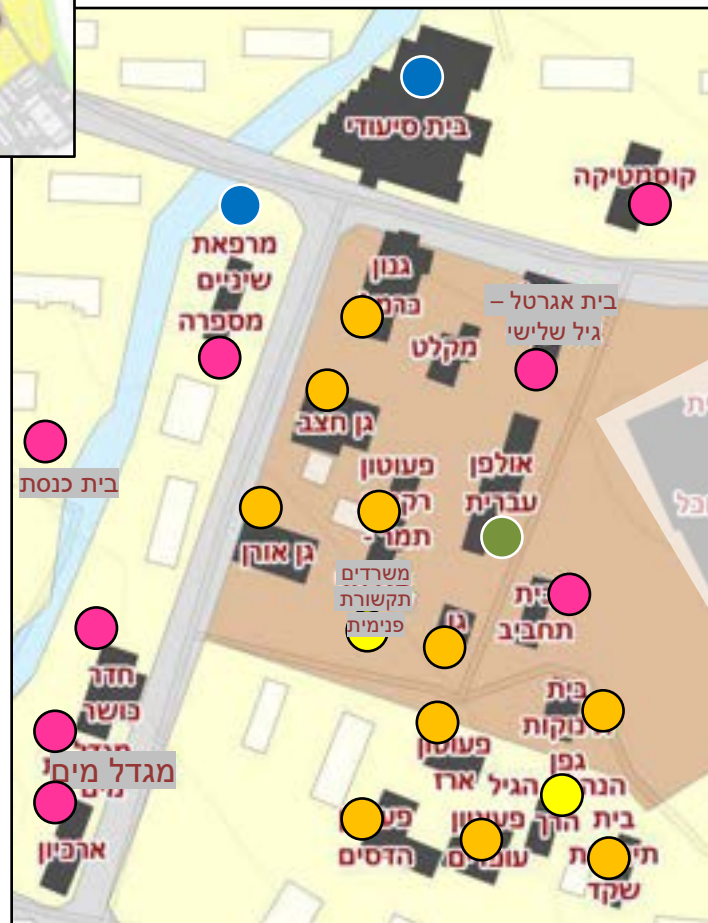
מאפיינים

- המתחם מוקף אזור מגורים וש בו הרבה שטחים פתוחים עם עצים בוגרים ושטחי חנייה.
- המתחם כולל מבנים של החינוך הבלתי פורמלית, שני מוקדי ספורט ושני מוקדי קהילה.
- שני מבנים של החינוך הבלתי פורמלי בשטח ייעודי למגורים.



מתחם ב' (הגנים) - מאפיינים

- סוגיות**
- מה שביעות רצון מהיקף ומיקום השירותים מחוץ לתחום מבני הציבור: חדר כושר, בית הכנסת, מרפאת שיניים, קוסמטיקה
 - נחיצות ותחרות עתידית.
 - יש מחשבות לגבי הרחבה / שינוי באזור הזה?
 - עתיד אולפן העברית
 - בית אלון/אגרטל-גמישות
 - השלמות



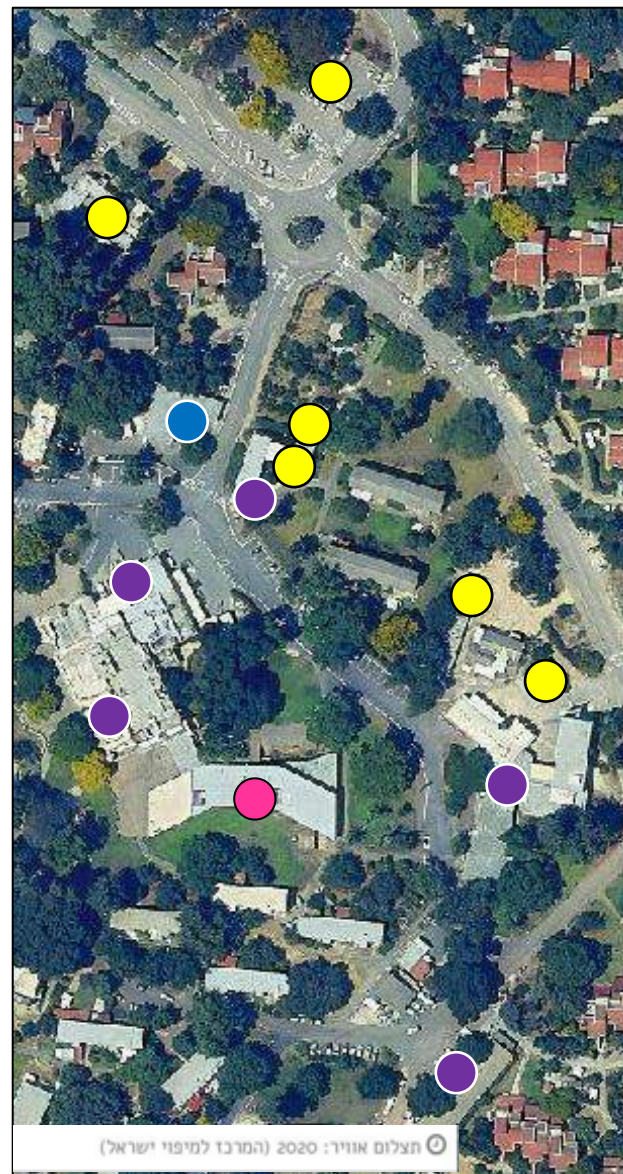
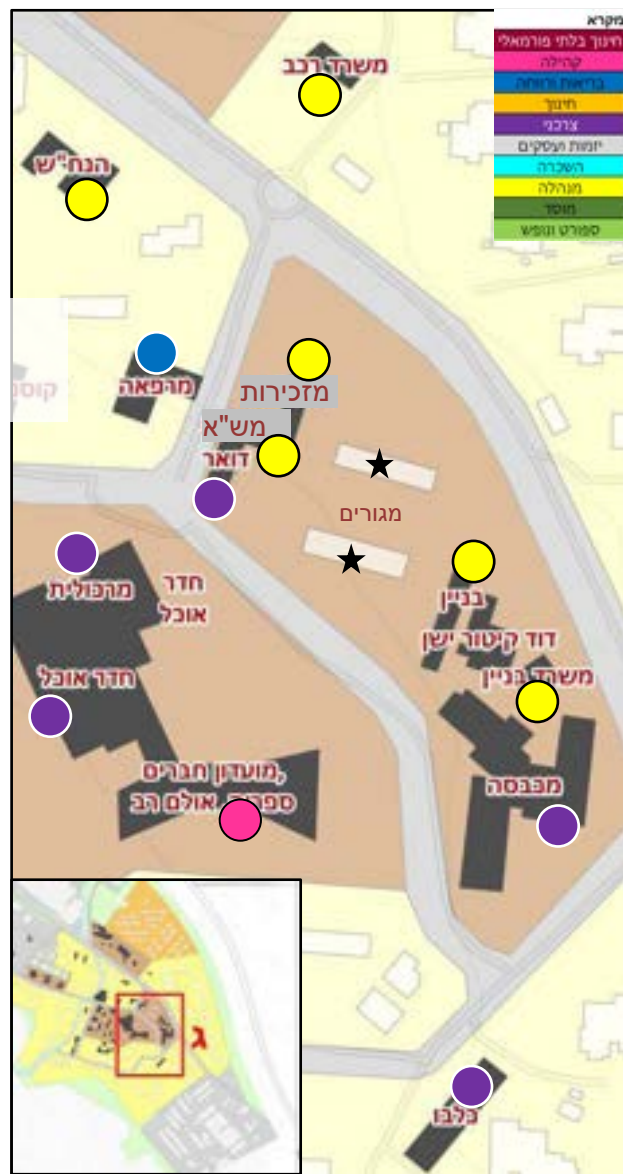
מקרא

דיוקן בלתי פורמאלי
קהילה
בריאות הרווחה
חינוך
צרכי
יזמות העסקים
השכרה
מנהלה
מוסד
ספורט ונופש

מאפיינים

- המתחם מרכז את מוסדות החינוך לגיל הרך.
- במתחם גם 8 מבני קהילה, מוסד האולפן ומוסדות בריאות ורווחה.
- במתחם יש הרבה שטחים פתוחים עם עצים בוגרים ושטחי חנייה.
- מוסדות בריאות ורווחה בשטח למגורים וגם מס' מוסדות קהילה מקומיים בשטח ייעודי למגורים.

מתחם ג' - (שירותים) מאפיינים



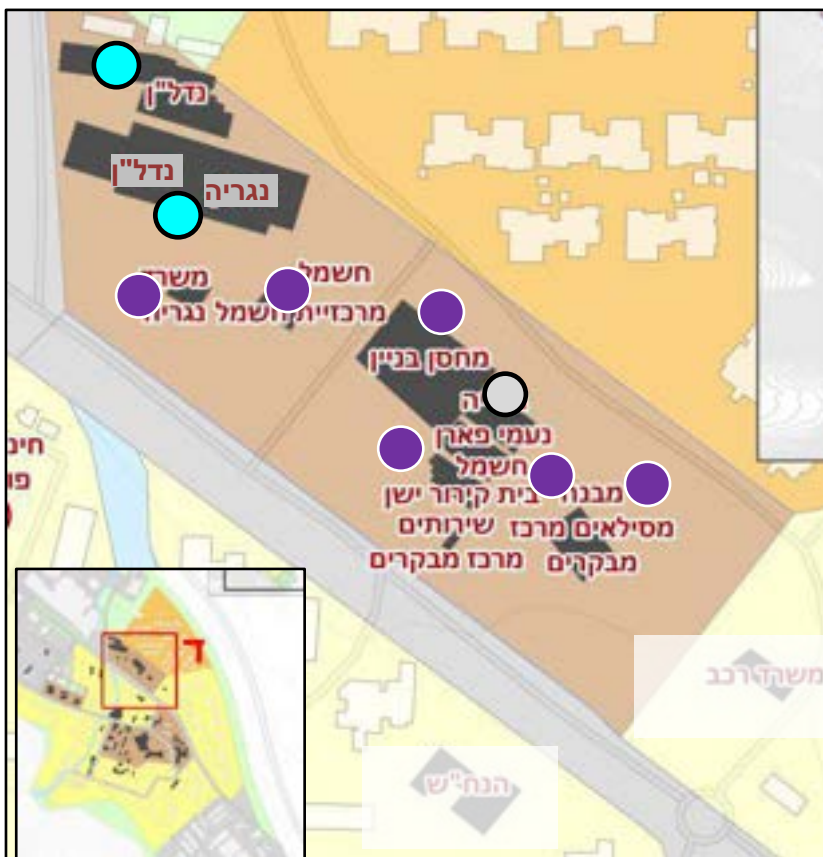
מאפיינים

- המתחם כולל מבני מנהלה, מוסד בריאות, מוסד קהילה ומס' מוקדים צרכניים.
- במתחם הרבה כבישים ושטחים פתוחים עם עצים בוגרים.

סוגיות

- מקומו ועתידו של חדר האוכל
- נחיצות בכל השירותים?
- מהי ראייה עתידית של אזור זה?
- השלמות מידע

מתחם ד'-מאפיינים



סוגיות

- מה שביעות הרצון ממיקום השירותים במקום?
- נחיצות לעתיד?
- מחשבות לגבי שינוי באזור הזה?
- השלמות

מאפיינים

- המתחם כלוא בין שני אזורי מגורים.
- במתחם שירותים שונים, אזורים להשכרה ואזור לשימור.

מיפוי מבני ציבור בקיבוץ

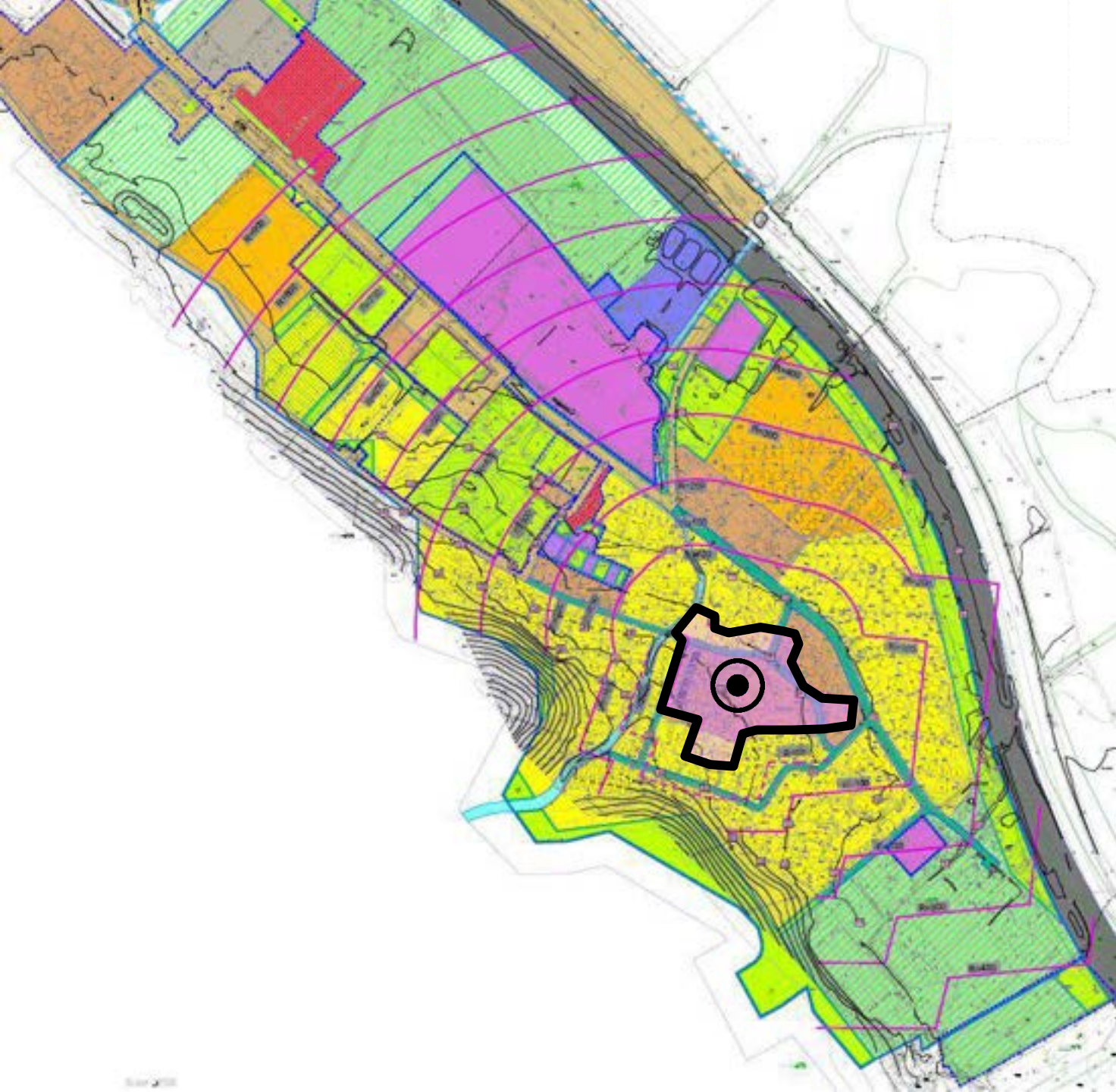
- מבני הציבור מרוכזים בלב הקיבוץ הוותיק, לאורך ציר מקביל לכביש הפנימי הראשי.



מוסדות	צהוב
תרבות וקהילה	ירוק
אולפן	ציאן
חינוך	חום
בריאות וסיעוד	כחול
תעסוקה ומשרדים	כתום
דת וארכיון	סגול
צרכנות ושירותים	אדום

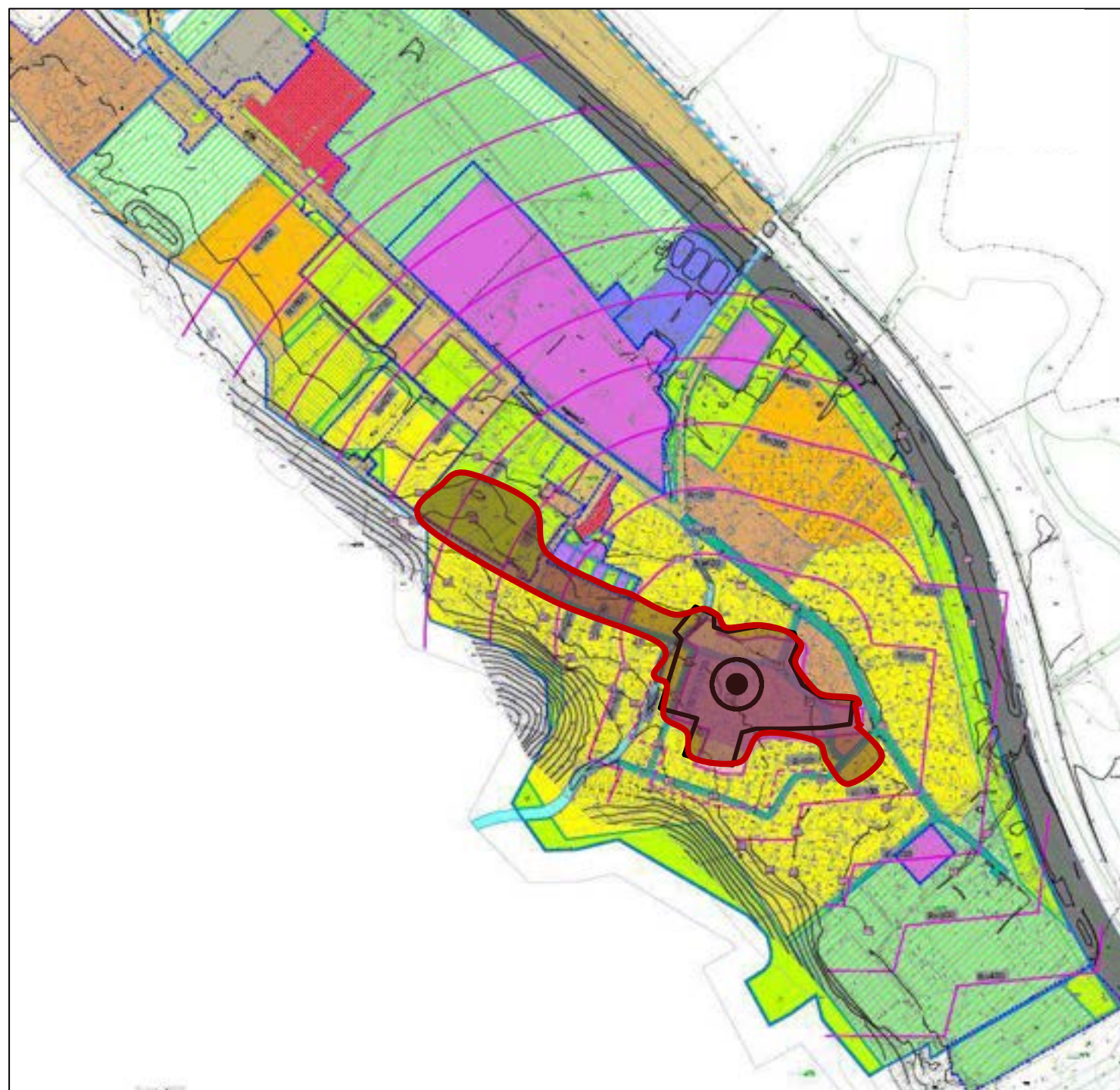
מרחק ממרכז הקיבוץ

מרכז הקיבוץ 



מרחק ממרכז הקיבוץ

- מבני הציבור מרוכזים בלב הקיבוץ הוותיק, לאורך ציר מקביל לכביש הפנימי הראשי.
- בהתאם, נוצר של מרכז לינארי – ארכי.



מרכז הקיבוץ



מרכז הקיבוץ הארכי מהבריכה
ועד למינימרקט



מרחק ממרכז הקיבוץ

- מרחק של 200 מ' ממרכז הקיבוץ.
- רוב שכונות המגורים הקיימות נכללות במרחק זה.



מרכז הקיבוץ



מרחק ממרכז הקיבוץ

- מרחק של 400 מ' ממרכז הקיבוץ.
- כל שכונות המגורים הקיימות נכללות במרחק זה.



מרכז הקיבוץ



מרחק ממרכז הקיבוץ

- מרחק של 600 מ' ממרכז הקיבוץ.
- כל שכונות המגורים הקיימות, ושכונת הבריכה, נכללות במרחק זה.

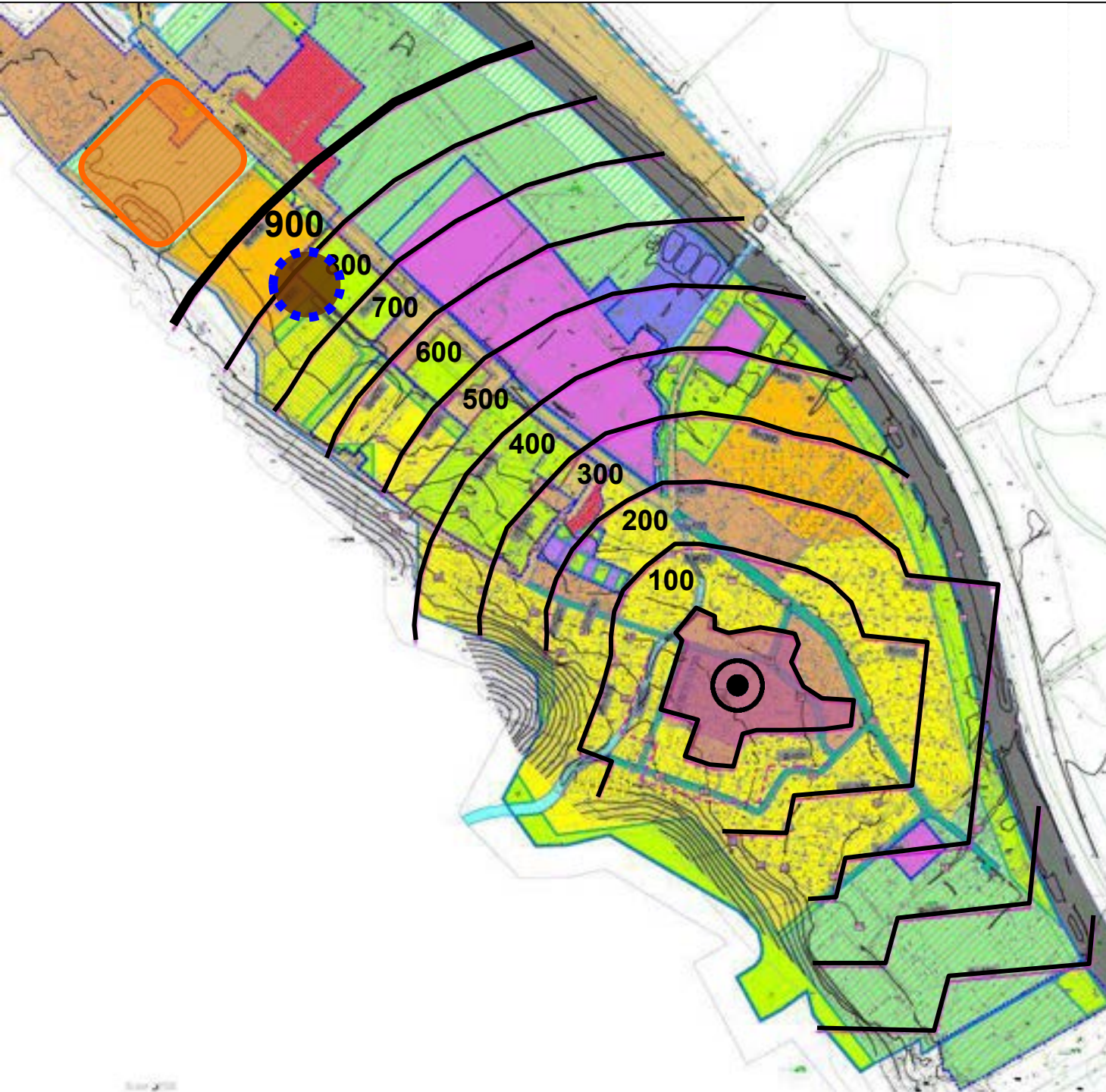


מרכז הקיבוץ



מרחק ממרכז הקיבוץ

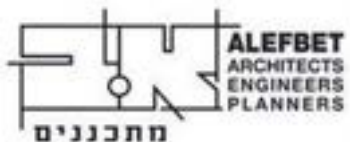
- ככל שיוקמו שכונות מגורים חדשות בחלק הצפוני של הקיבוץ, בין בית העלמין לבית הספר האזורי, מוצע לשריין מתחם לצרכי ציבור עתידיים באזור הצפוני.
- מרכז זה יהיה במרחק של כ-600 מ' ממרכז הקיבוץ.
- מרכז חדש זה יוכל לתת מענה להיקף של 200-300 יח"ד.



- מתחם מגורים מיוחד בצפון
- מרכז ציבורי נוסף
- מרכז הקיבוץ

תכנית אב קיבוץ יגור

5. כיווני פיתוח אפשריים



מצב תכנוני קיים – מסקנות וכיווני פיתוח

מגורים:

- יש שטחים המיועדים למגורים שלא מומשו .
- קיימים כ-34 דונמים בייעוד מגורים הנמצאים בטופוגרפיה תלולה וביער. לא סביר לממש בניה בשטחים אלו וניתן לנייד אותם לאזורים אחרים בקיבוץ.
- כבר כיום בתכנית המאושרת יש מתחמי מגורים שנמצאים במרחק של מעל 900 מ' ממרכז הקיבוץ.
- לא נעשתה הבחנה בין סוגי המגורים השונים ביגור.
- השלמת בדיקה תכנונית ע"י הקיבוץ בסיוע אדר' שוהם בן ארי , לסך המגורים ביגור לצורך שיוך דירות ופרצלציה של איזורי המגורים.

ניתוח נופי וטיפול בנחל יגור ונחל המעפילים / נחש:

- צורך בראיה נופית של יגור והממשק עם הר הכרמל, כולל התייחסות לשביל ישראל
- ניתוח רוח המקום של יגור בן ה – 100 כולל החצר הקיבוצית
- חשיבה על פיתוח נופי של נחל יגור בתחום הקיבוץ כשצ"פ משמעותי
- בכל פעולה תכנונית עתידית יהיה צורך בתיאום עם רשות הניקוז ורמ"י לגבי הנחל והגישה הציבורית לנחל.

שימור

- לא נעשה עד היום נספח שימור לקיבוץ יגור בן ה 100 , למרות שיש פעילות ושילוט מקומי
- סביר שבכל הליך סטטוטורי , בוודאי תכנית שתהיה בסמכות וועדה מחוזית יידרש נספח שימור.

מסקנות – מצב תכנוני קיים

תעסוקה:

- שטחי התעסוקה בצומת יגור ומפעל לגין ובלאגן מהוונים ומוסדרים מול רמ"י.
- יש ביקוש גדול מאד לשטחי תעסוקה, בעיקר משרדים ביגור.
- הצעה להבחנה בין תעסוקות שמיועדות בעיקר לאנשי יגור ולכן עדיפות למקמם בלב הישוב, לבין תעסוקות לגורמי חוץ, שיש למקם בשולי הקיבוץ כולל פתרונות תחבורה וחניות שאינם מעמיסים על לב הישוב.
- נבדק נושא התיירות ביגור והמסקנה שאין כוונה לפיתוח מייזמים כאלה ולכן אין צורך ליעד מתחם או מגרש לכך
- המטרונית שמגיעה עד יגור ומגרשי החניה הגדולים המלווים אותה, מנוף חשוב לפיתוח תעסוקות ביגור.

חקלאות ומבני משק:

- הרפת ענף מוצלח ומניב, כולל פוטו-וולטאי על הגגות, אך מגביל את פיתוח המגורים לכיוון מזרח.
- החלטה של יגור להשאיר את האזור המישקי של הרפת והלולים ככזה בטווח הקצר והבינוני, ולכן לא ייועד למגורים

מט"ש:

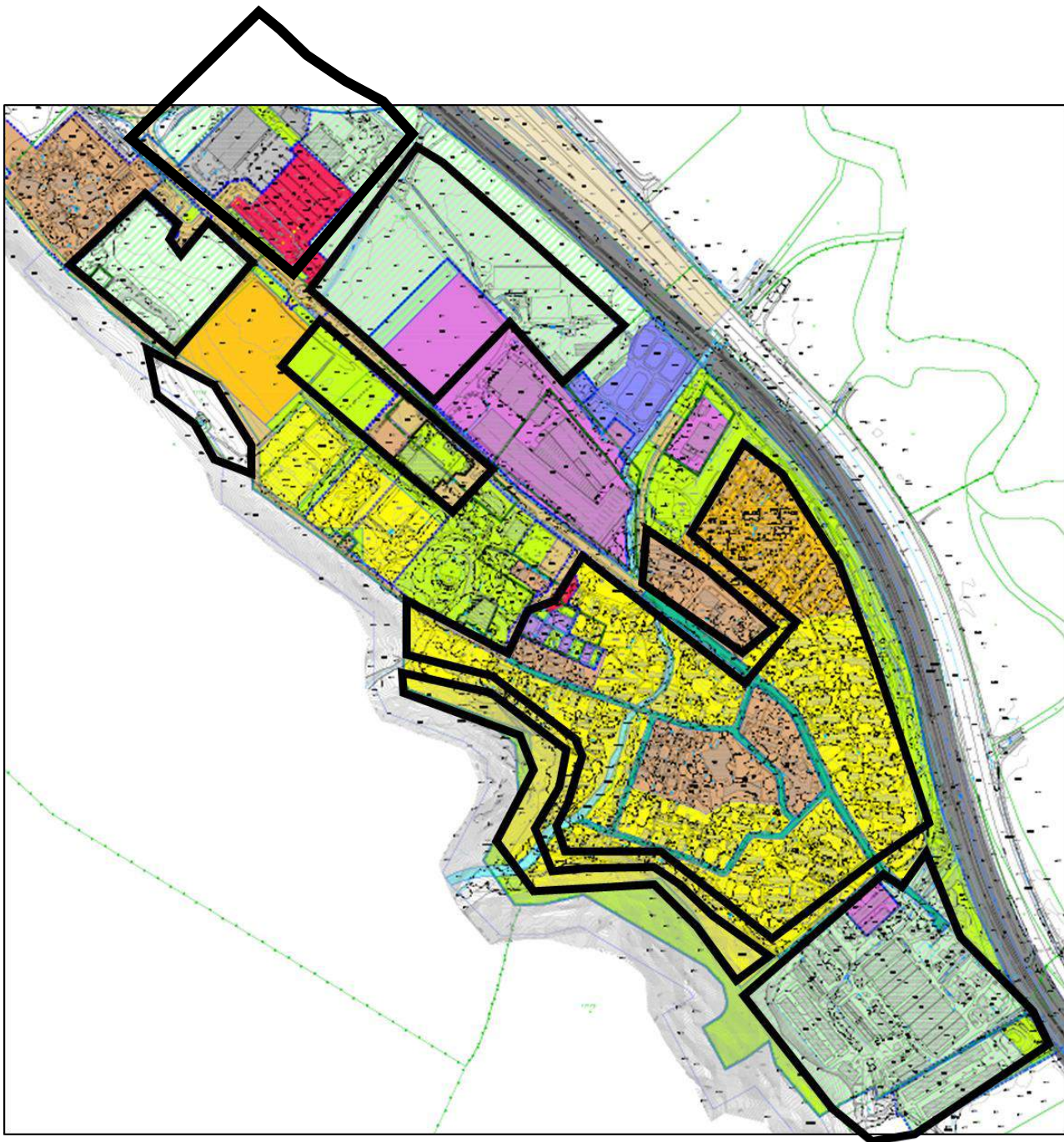
- בראיה עתידית- מומלץ לבטל ולייעד את השטח לפעילות כלכלית אחרת.

חלופות ונושאים שנבדקו

1. הגדלת קו כחול – בעיקר לטובת מגורים.
2. ניצול מקסימום פוטנציאל למגורים בתחום התכנית.
3. ריכוז הפעילויות הכלכליות של יגור כדי לפנות מקומות למגורים נוספים.
4. הפעילות החקלאית בחצר הקיבוץ – גידול בעלי חיים. בטווח הקצר – בינוני – ארוך.
5. שטחי ומבני ציבור נדרשים ופרישה מרחבית.
6. סוגי מגורים רצויים ביגור ופרישה מרחבית.
7. מערכת התנועה והתחבורה הפנימית, כולל תנועה רכה.
8. מערכת השטחים הפתוחים, הממשק עם הר הכרמל, כולל פיתוח נחל יגור.

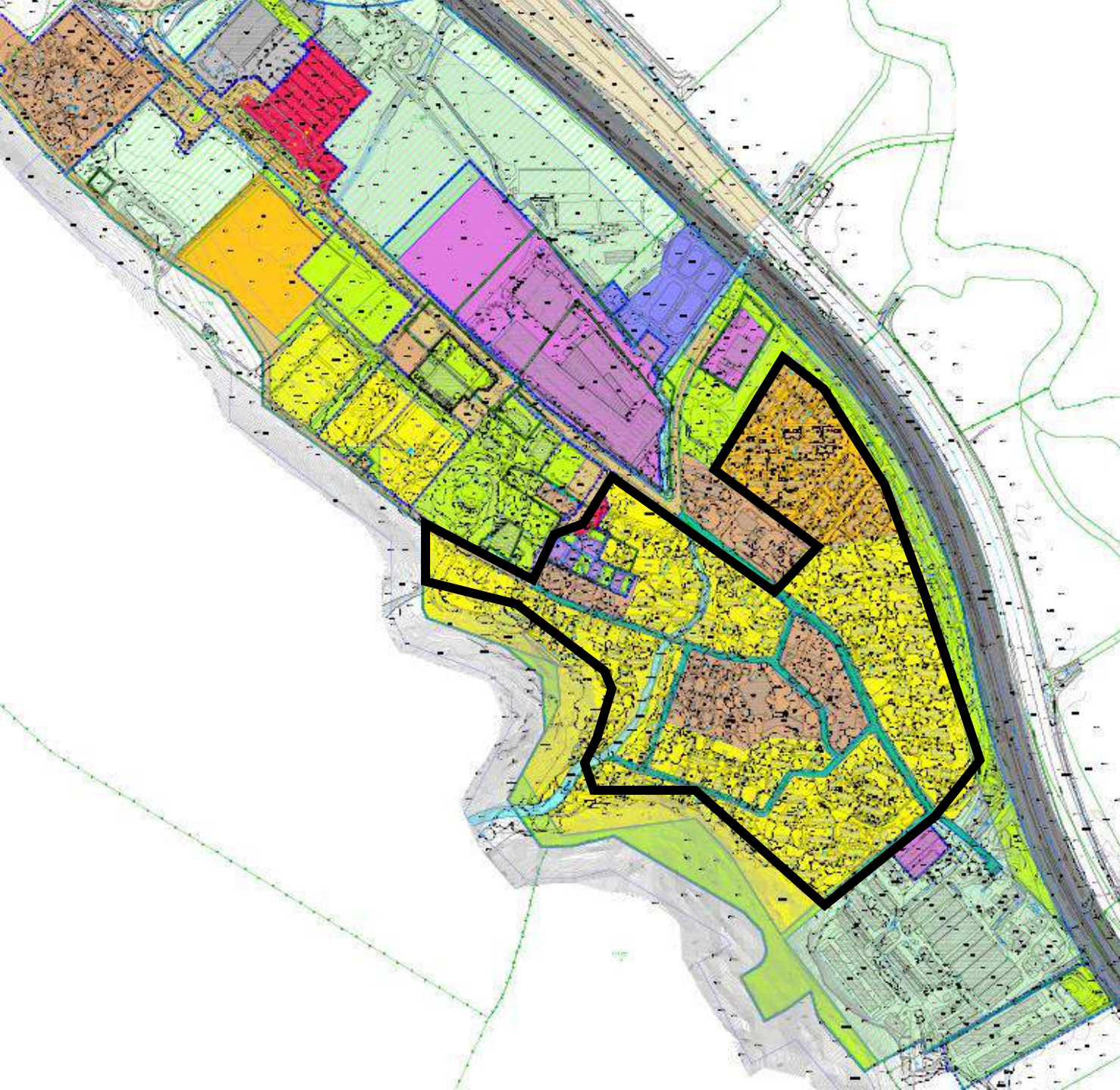
אזורים לבדיקה של התערבות תכנונית

- בדיקה של האזורים השונים בקיבוץ יגור



1. הקיבוץ הוותיק

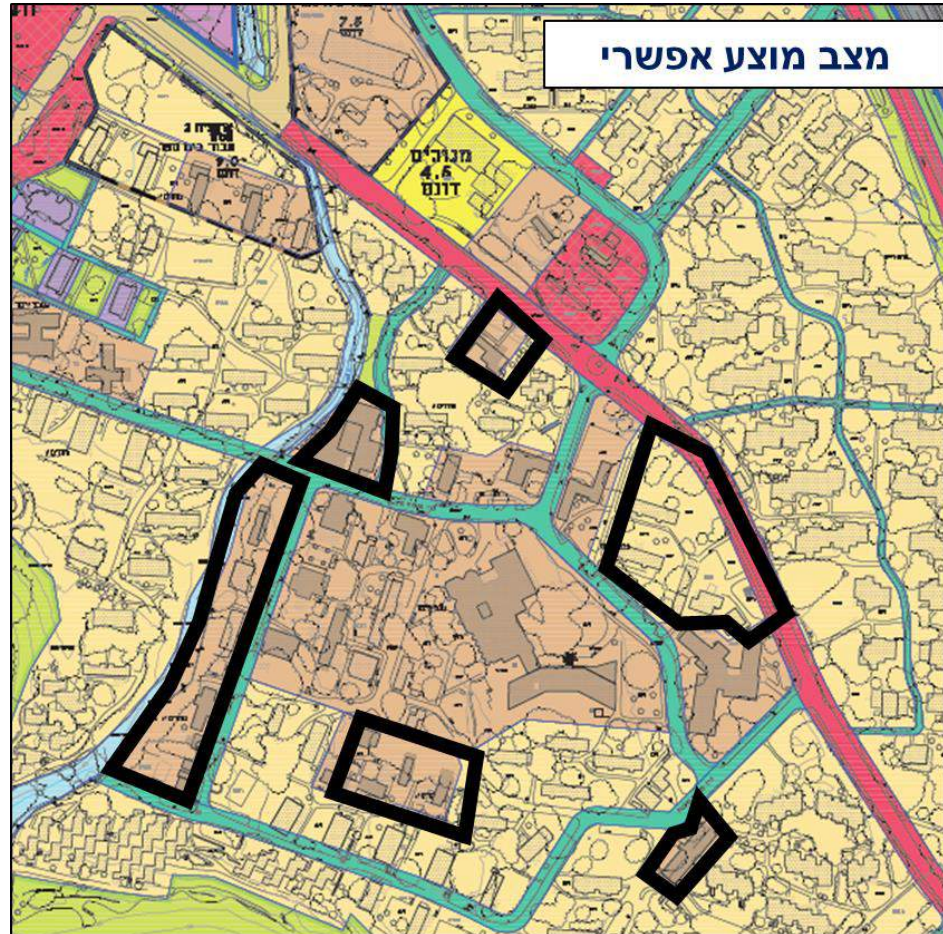
- כיום ללא פרצלציה.
- מעט שבילים סטטוטוריים.
- ללא שצ"פים, כבישים וחניות סטטוטוריים.
- ללא הפרדה בין יח"ד קבע ליח"ד קטנות.
- שימושים ציבוריים ביעוד מגורים, ולהיפך.



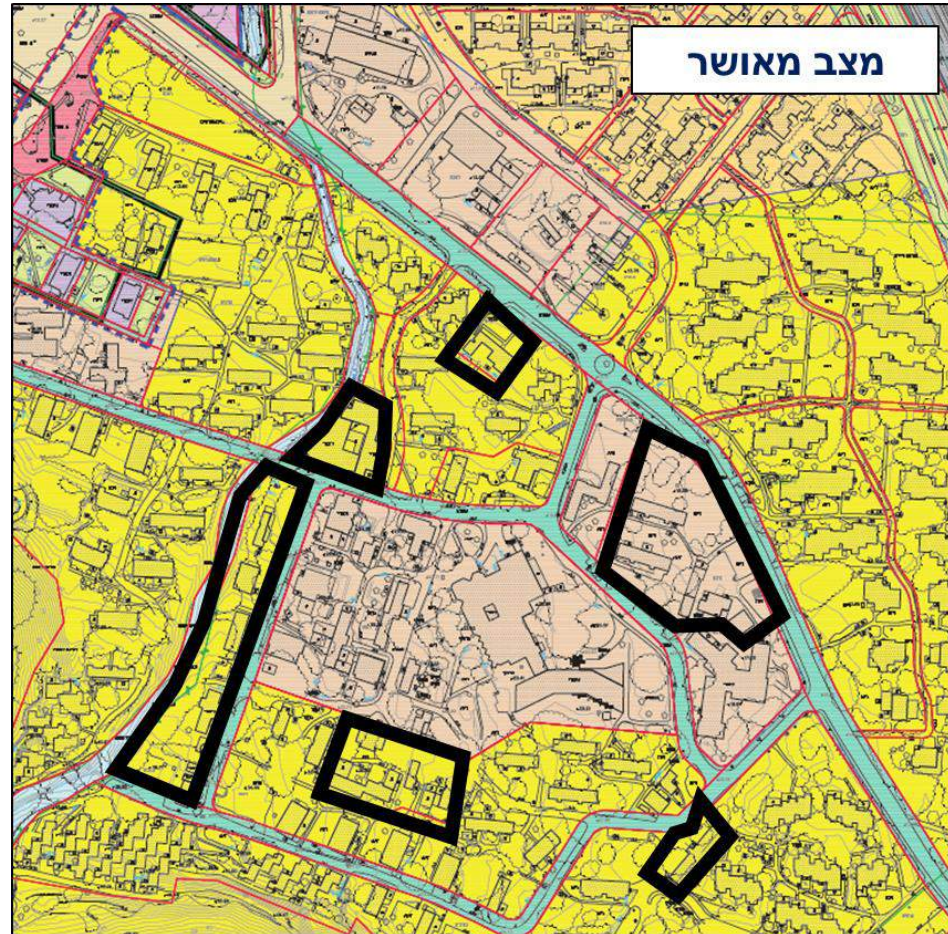
1. הקיבוץ הוותיק

נבדק ומטופל במסגרת תכנון אזור הקהילה והפרצלציה ע"י אדר' שוהם בן ארי.

מצב מוצע אפשרי



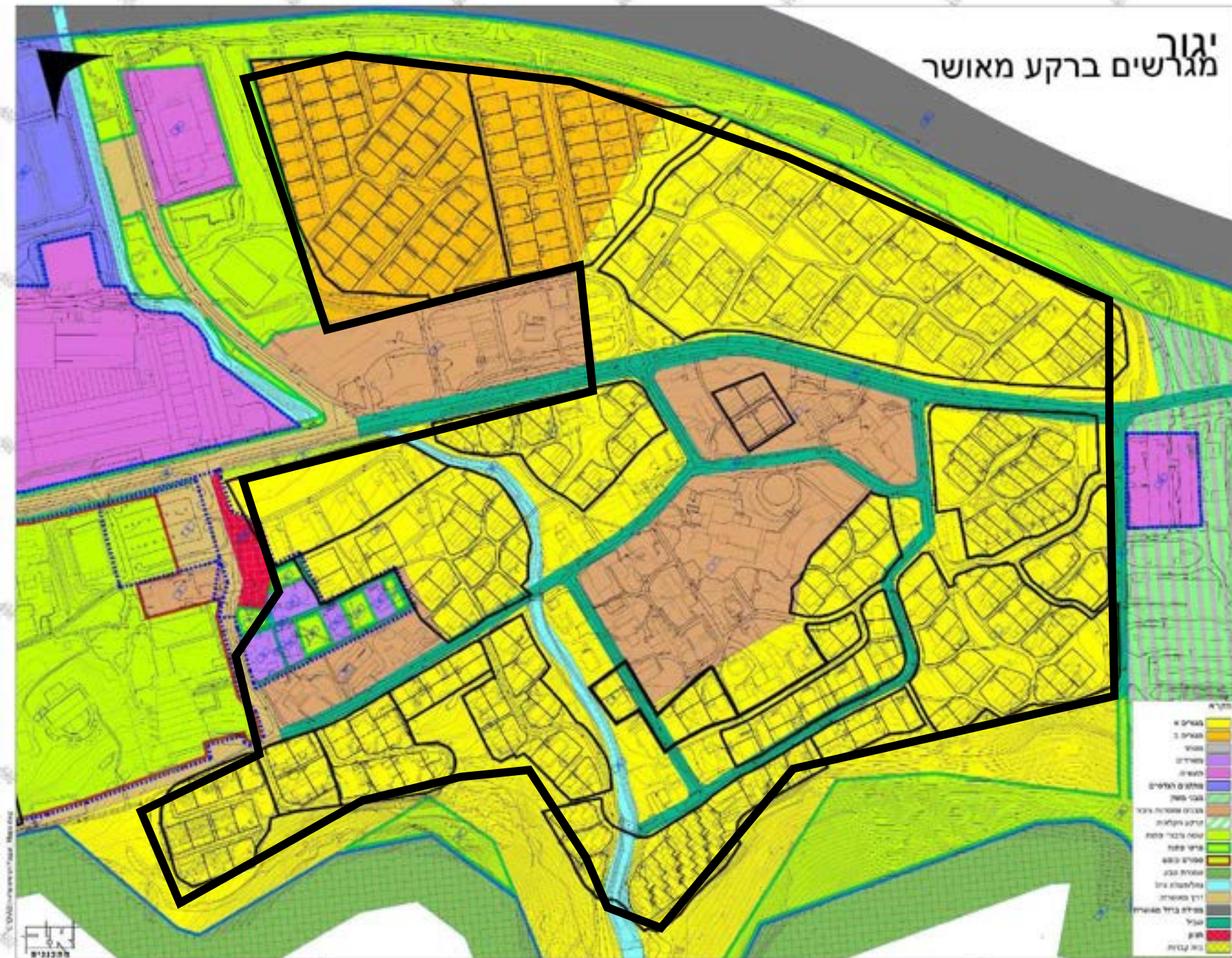
מצב מאושר



- התאמת ייעודי הקרקע למצב הקיים- ייעוד מבני ציבור, ייעוד מגורים.
- מערכת דרכים וחניות לרכב ומערכת השבילים.
- פרצלציה- חלוקה למגרשים למגורים.

יגור מגרשים ברקע מאושר

תכנון המגורים ביגור על רקע
התכנית המאושרת
יפורט ויתוקן בתכנית שיוך
הדירות של יגור

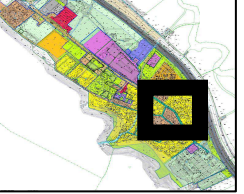


ניתוח המגורים ביגור
אדר' שוהם בן ארי

2. מתחם תחנת הרכבת הישנה

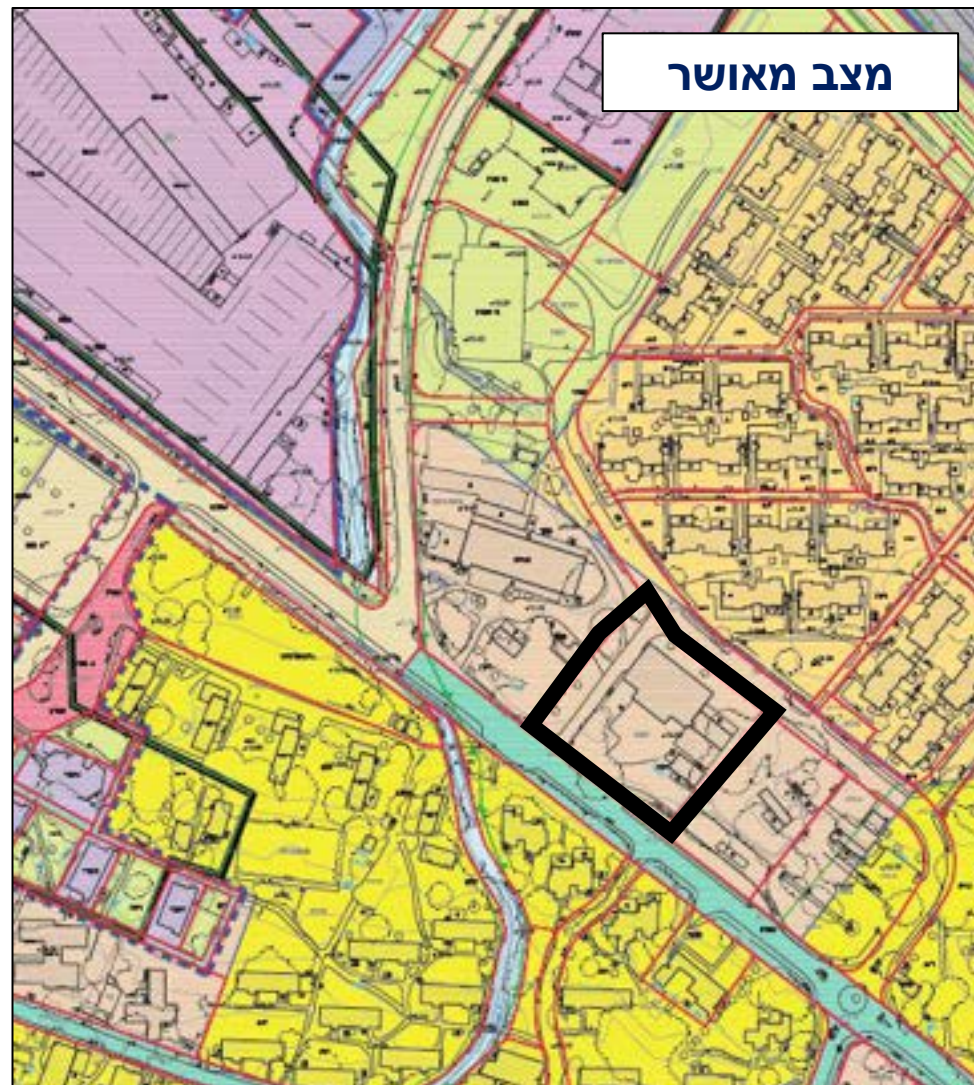
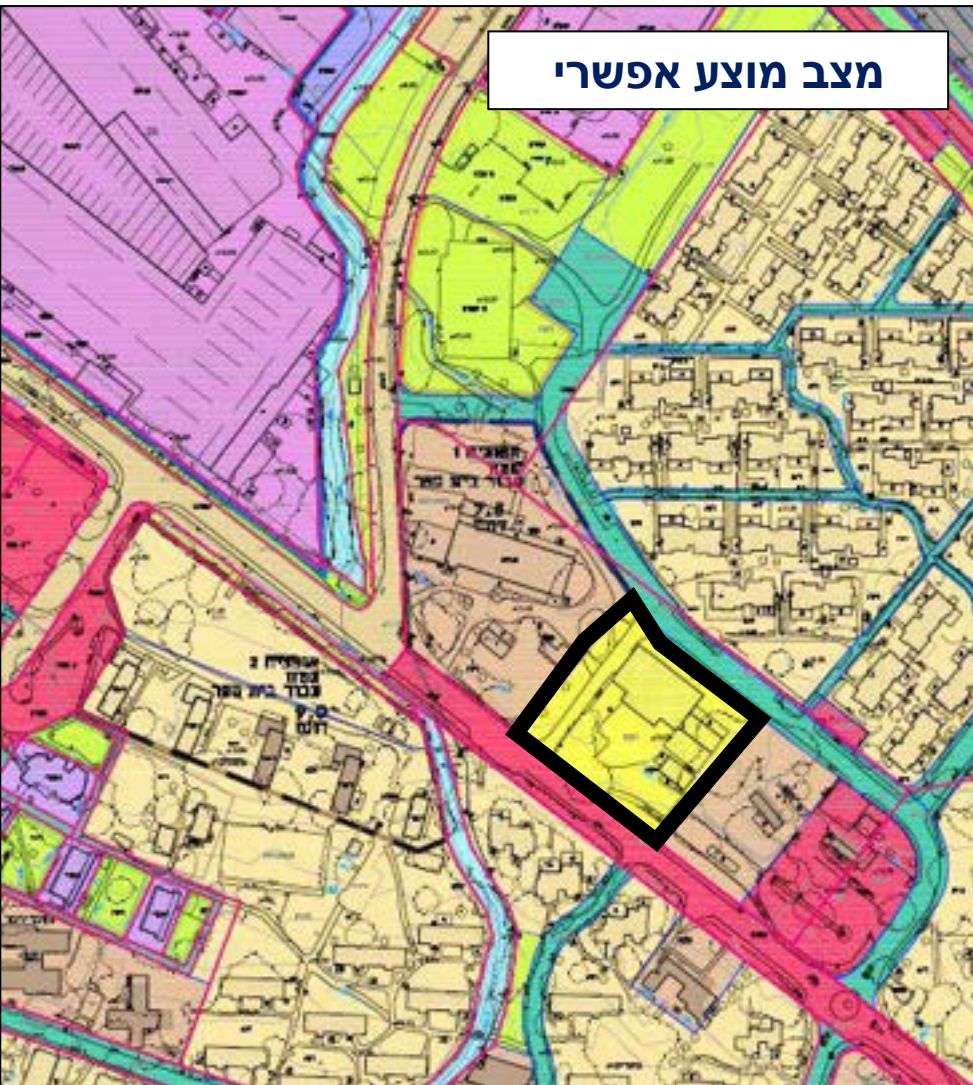


- מתחם תחנת הרכבת הישנה – כיום בייעוד מבני ציבור אבל יש בו שימושים אחרים.
- מיקום מצוין מבחינה תחבורתית וזמינות לפעילויות ציבוריות.
- נבדקה חלופה של התאמתו לבי"ס יסודי עתידי.
- לאור החלטת יגור, שלא לאפשר גם בעתיד מתחם לבי"ס יסודי בתחום הישוב, מתאים למגורים עתידיים מסוגים שונים.
- מוצגות מספר חלופות שנבדקו:



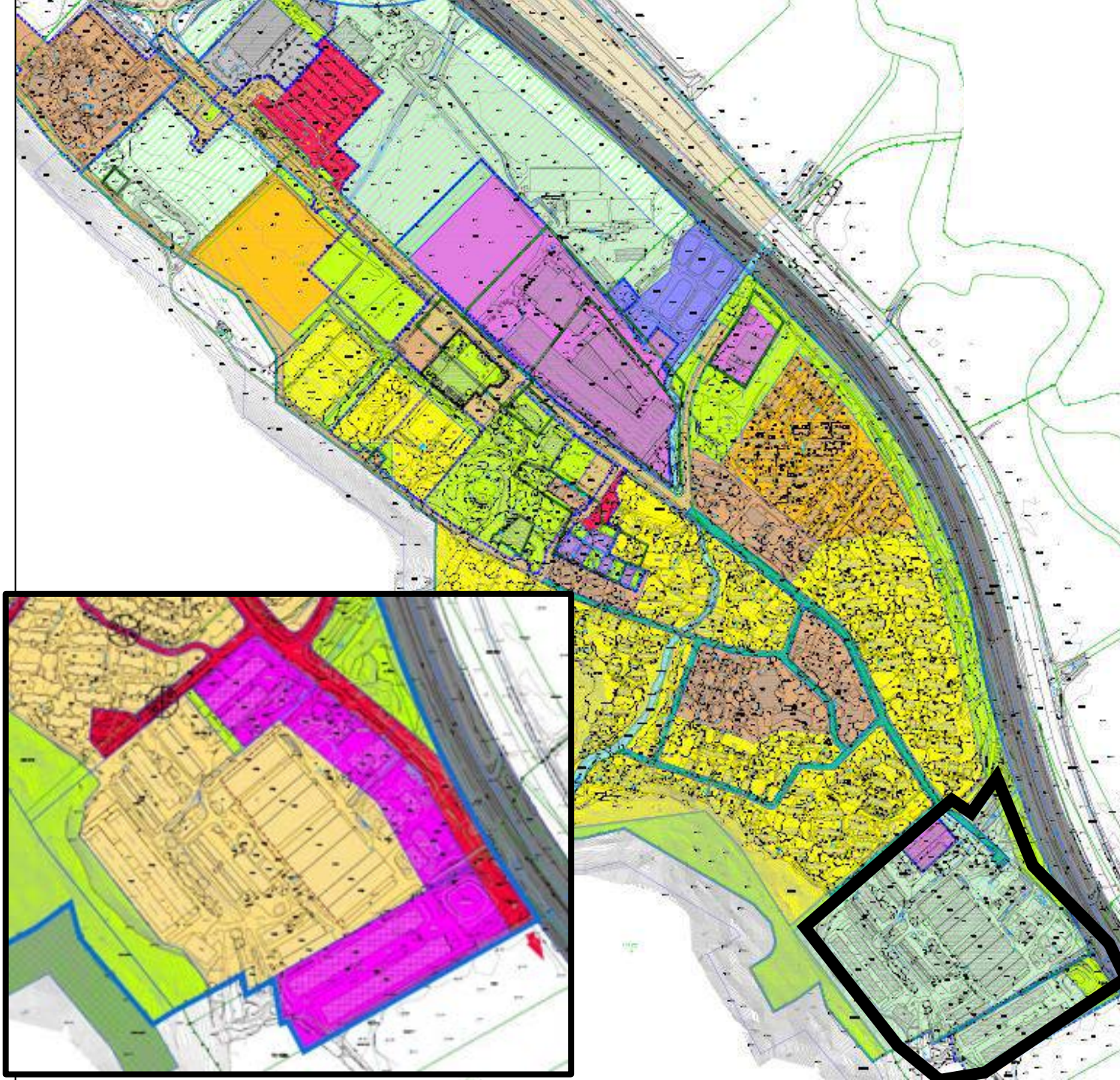
2. מתחם תחנת הרכבת הישנה

ב. אפשרות 1: תוספת 5 דונם ביעוד מגורים בצפיפות של כ-10 יח"ד לדונם, כ-50 יח"ד במבנים משותפים בגובה של 3 קומות.



3. אזור משקי מזרחי

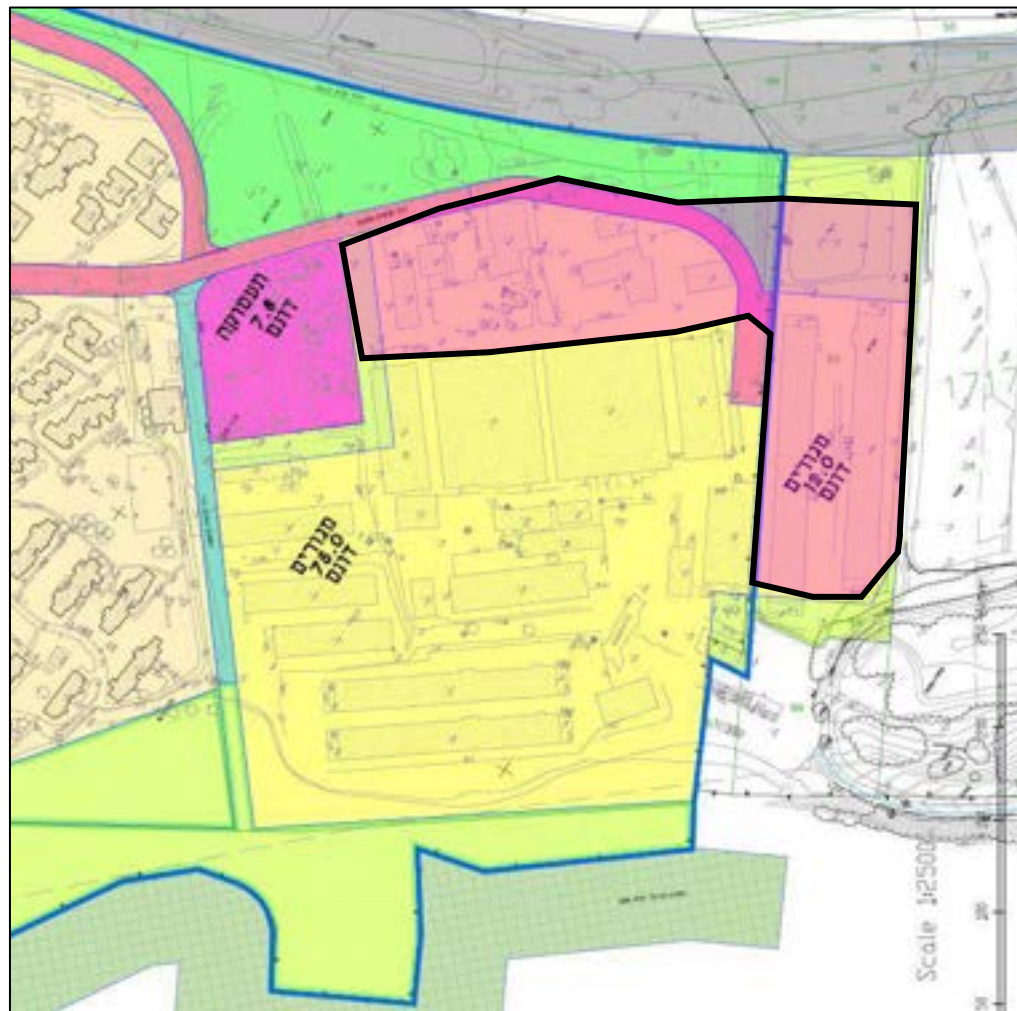
- אזור משקי לגידול בע"ח - רפת ולולים.
- כולל פאנלים פוטו-וולטאים על גגות הרפת וחלק מהלולים.
- שטח לתעסוקה בחלק המערבי, בקרבת המגורים.
- נגישות וקרבה למרכז הקיבוץ.
- בטווח הארוך +20 שנים יכול מאד להתאים למגורים בהיקף של כ-200 יח"ד. ואז מוצעת הגדלה גם של מתחם התעסוקה
- מאחר ובטווח הקצר והבינוני אין כוונה להוציא את הרפת מיגור, נשאר כל המתחם ביעוד מבני משק ותעסוקה.



3. אזור משקי מזרחי – חלופות שנבחנו

הוצע לא לבטל את הרפת והלולים בטווח הנראה לעין.

- ביטול הרפת וכל הלולים. פיתוח מתחם תעסוקה בסמוך לדרך 75
- שכונת מגורים חדשה של כ-70 דונם, מתאימה ל-160-200 יח"ד.



4. חלק מערבי

- ריכוז פעילויות כלכליות מצפון לכביש, כהחלטה שתבוצע בשלבים.
- פינוי השטח בין הכביש הפנימי לכרמל לטובת מגורים.
- מתחם למגורים מיוחד בסמוך לביה"ס המקיף.

מצב מאושר

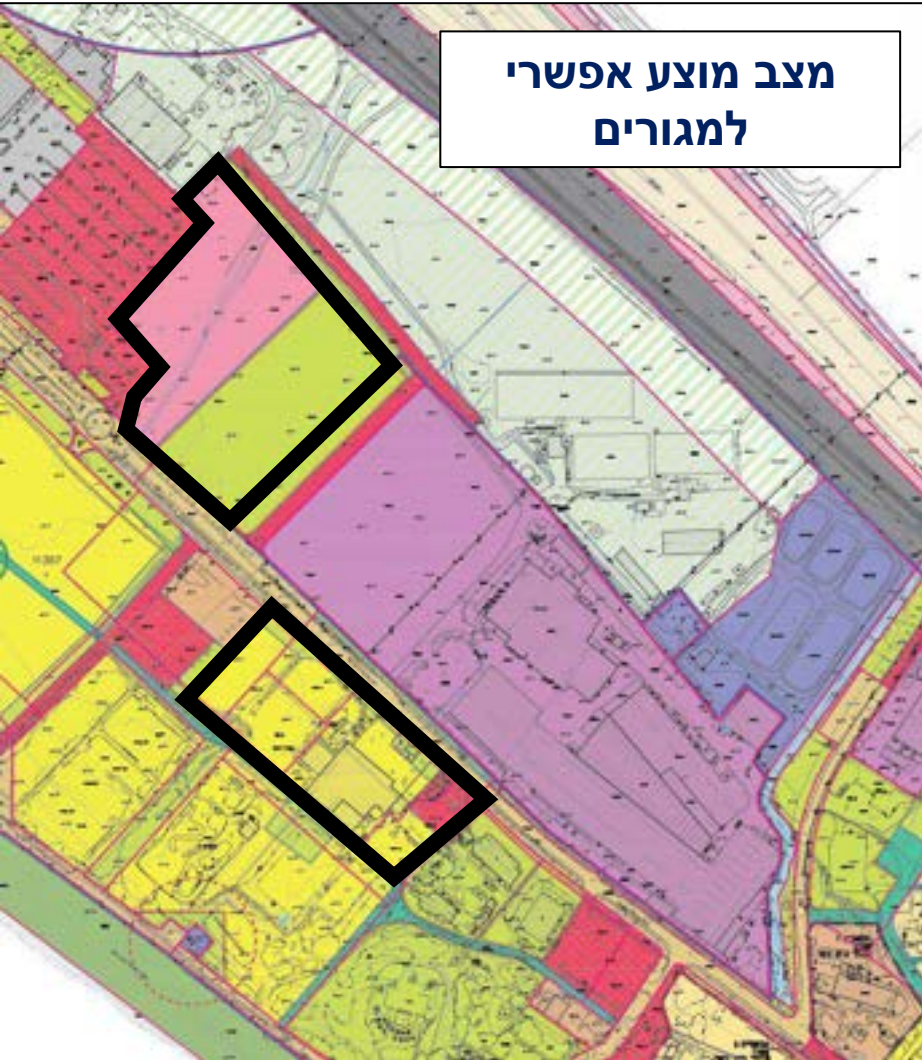
מצב מוצע - עקרוני



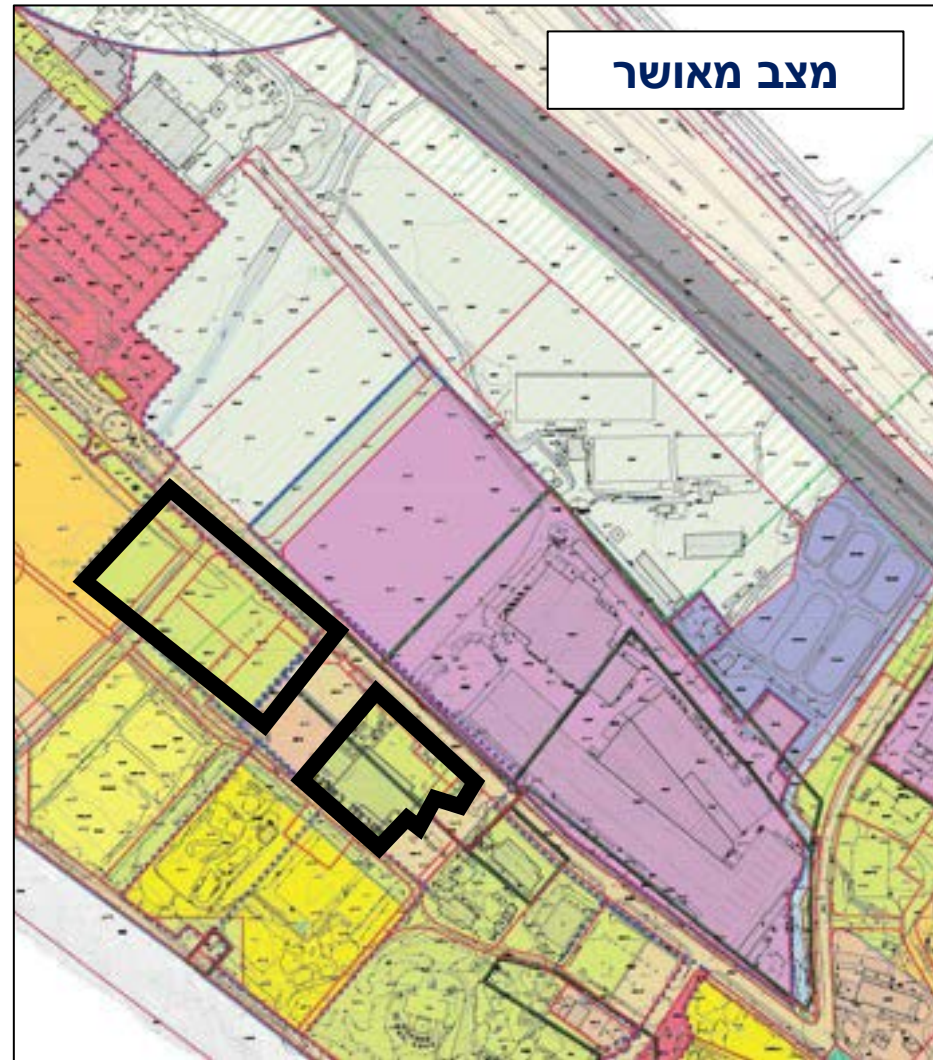
5. אזור משקי צפוני ובאלגן – חלופות שנבחנו

א. באלגן: שטח בייעוד מגורים במקום שטח ספורט ומתחם באלגן – העתקתם צפונית לכביש, בצמוד לחניון.
כ-17 דונם בייעוד מגורים (כ-14 דונם נטו), צפיפות של לפחות 4 יח"ד לדונם, כ-50 יח"ד.

מצב מוצע אפשרי
למגורים



מצב מאושר



- באלגן:
כ-8 דונם מאושר.
מוצע כ-17 דונם במיקום החדש.
- שטח ספורט:
כ-15 דונם מאושר.
מוצע כ-18 דונם במיקום החדש.

משחרר את מתחם
הבאלגן לטובת
שימושים אחרים, לאו
דווקא מגורים, אלא
תעסוקה / משרדים.

5. הגדלת שכונת הבריכה ע"ח בלאגן

אפשרי, אבל מצמיד מגורים לכביש הראשי, ומשתמש בשטח שכבר מהווה ונעשה לגביו חוזה תעסוקה. לכן, מוצע לא להרחיב את שכונת הבריכה ע"ח בלאגן.

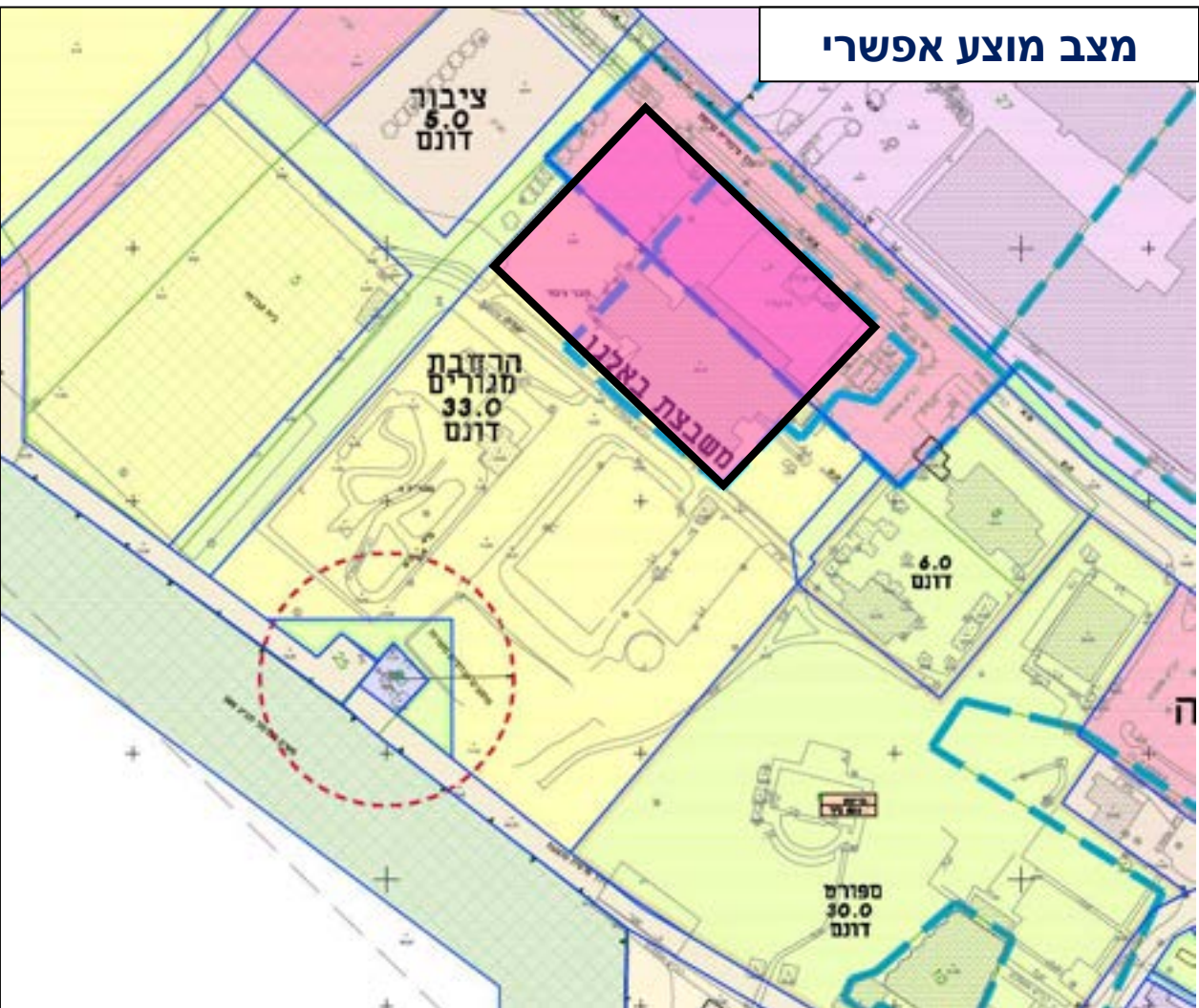
- הגדלת פוטנציאל המגורים בשכונת הבריכה.
- אפשרות לשני מתחמים לפיתוח בשלבים שונים.
- סה"כ כ-38 דונם, מתאים ל-100-80 יח"ד.



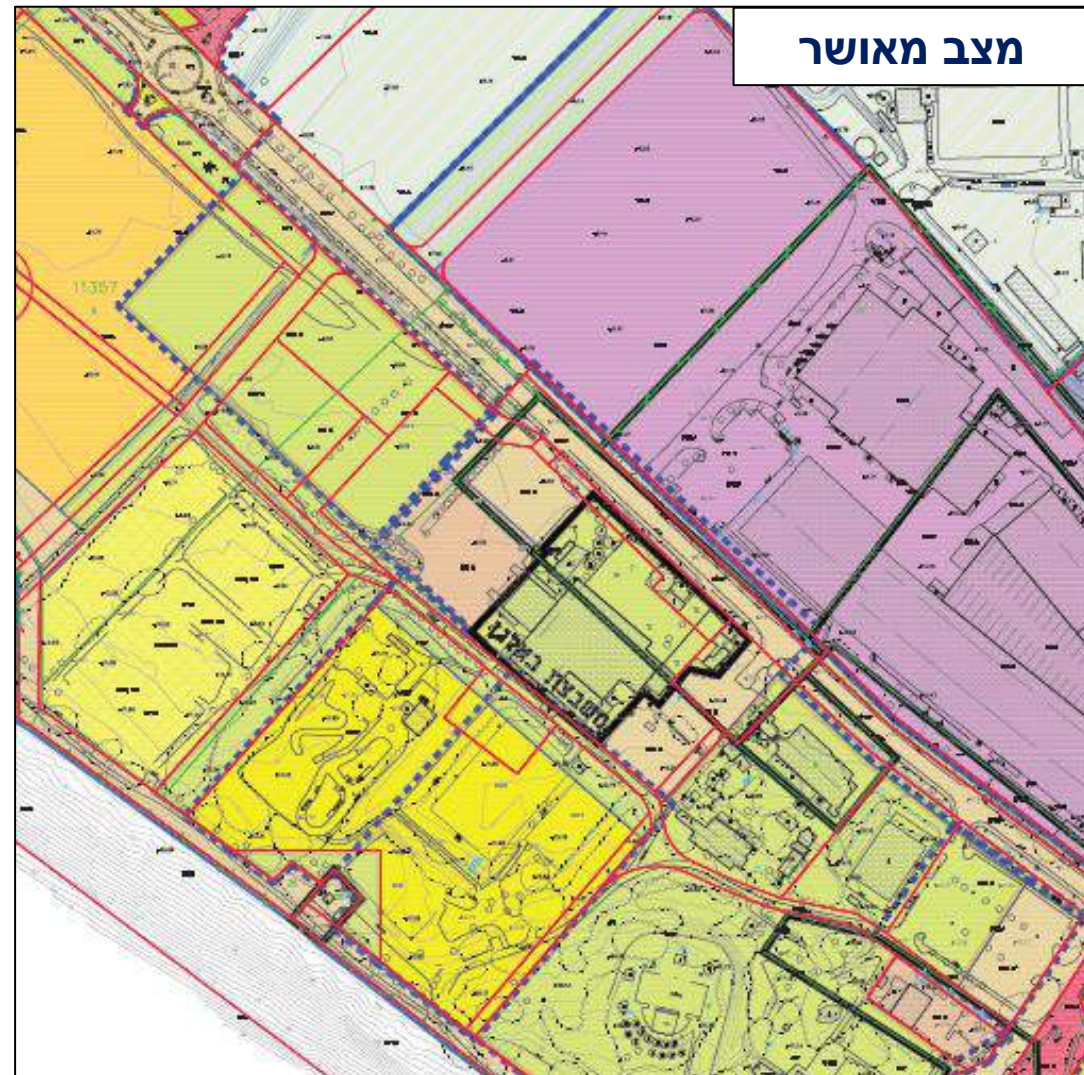
הזזת הבאלגן ממקומו, צפונה, מעבר לכביש.
במקום הבאלגן: תעסוקה ומשרדים צמוד לכביש הראשי וגם ע"ח חלק מהחניות.



מצב מוצע אפשרי

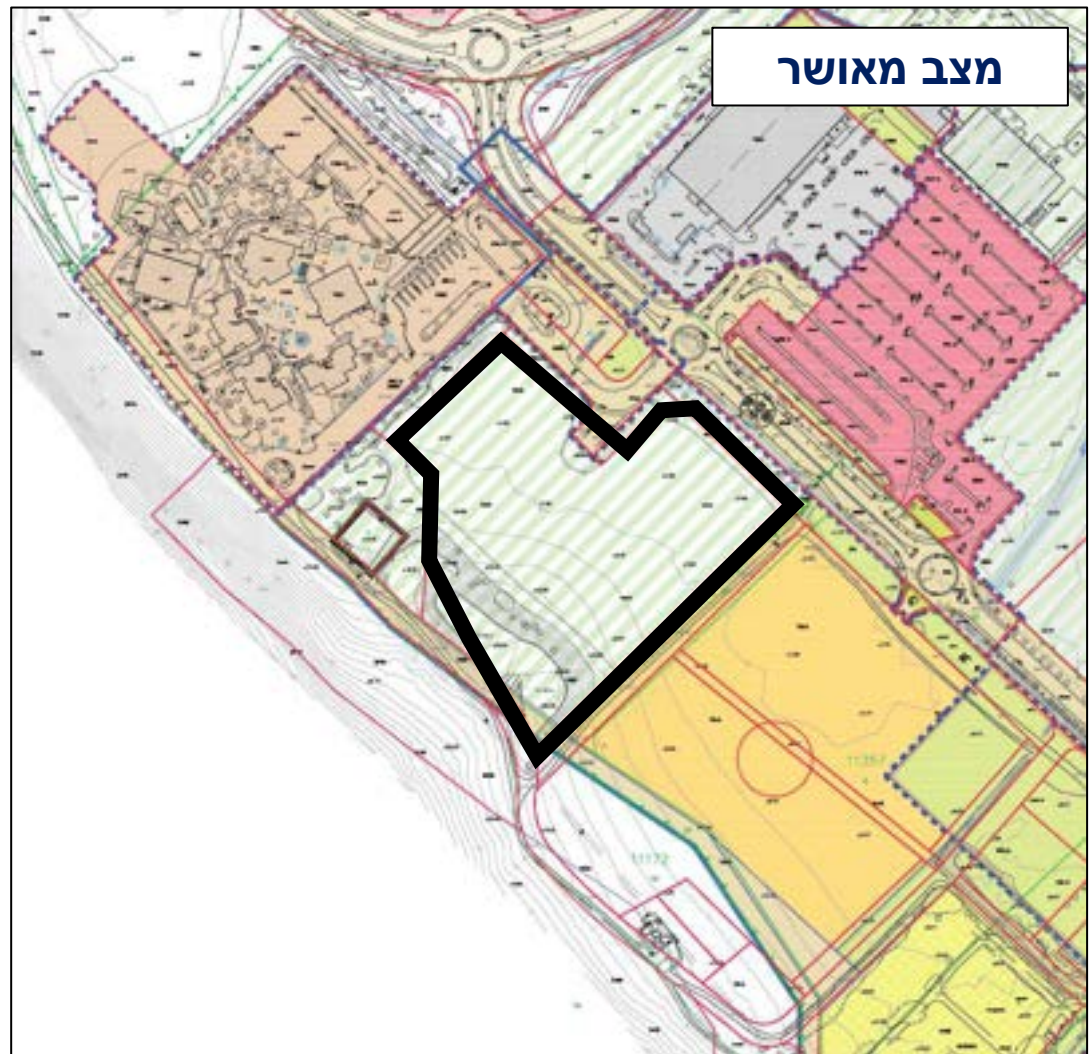
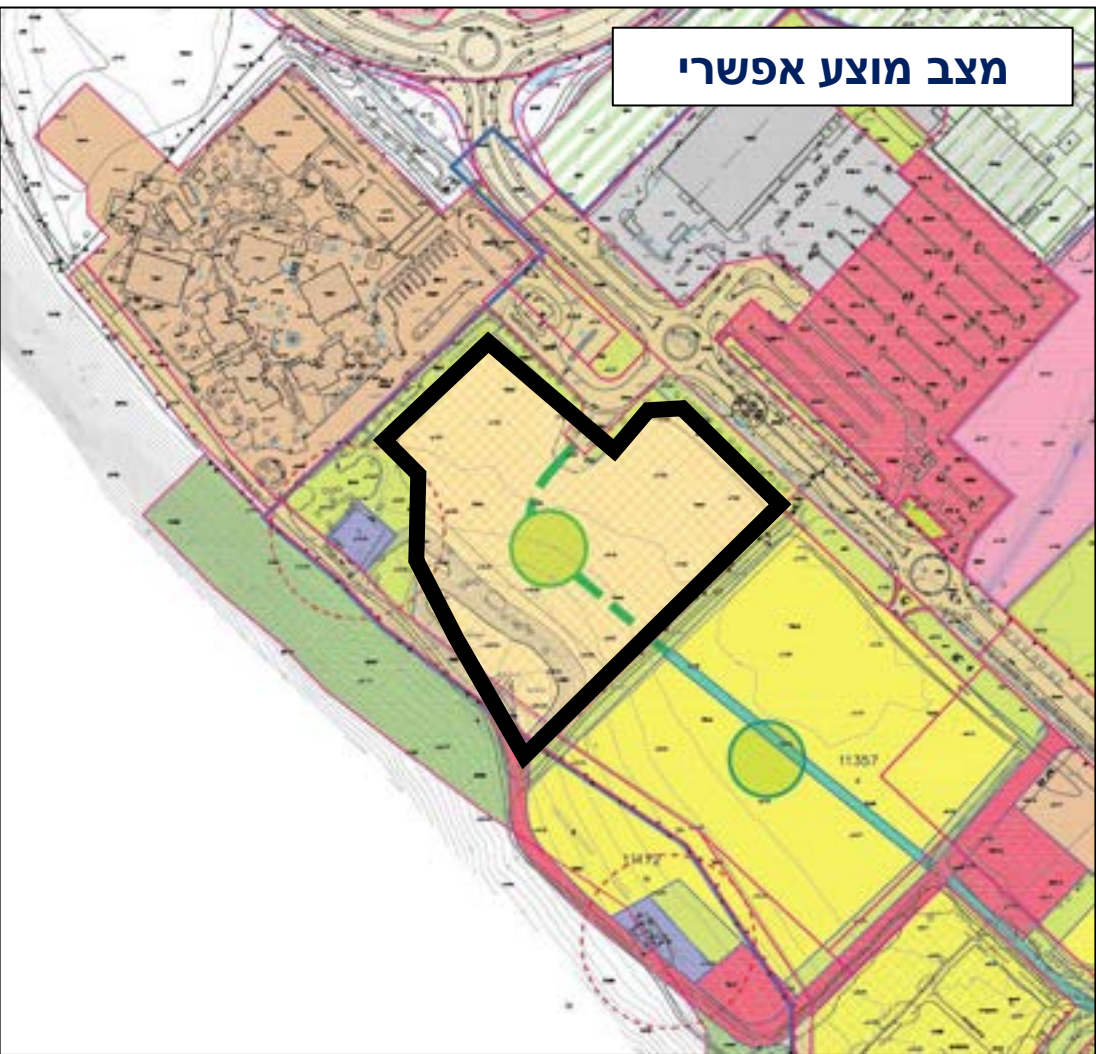


מצב מאושר



6. שטח חקלאי מערבי

- שטח המרוחק יותר מ-1,000 מ"ר ממרכז הקיבוץ, בקרבה למוקדי תחבורה.
- מוצע לדיור מיוחד - דיור מוגן מועצתי / מגורי סטודנטים (עסקי). כ-27 דונם (כ-20 דונם נטו), 200-300 יח"ד.

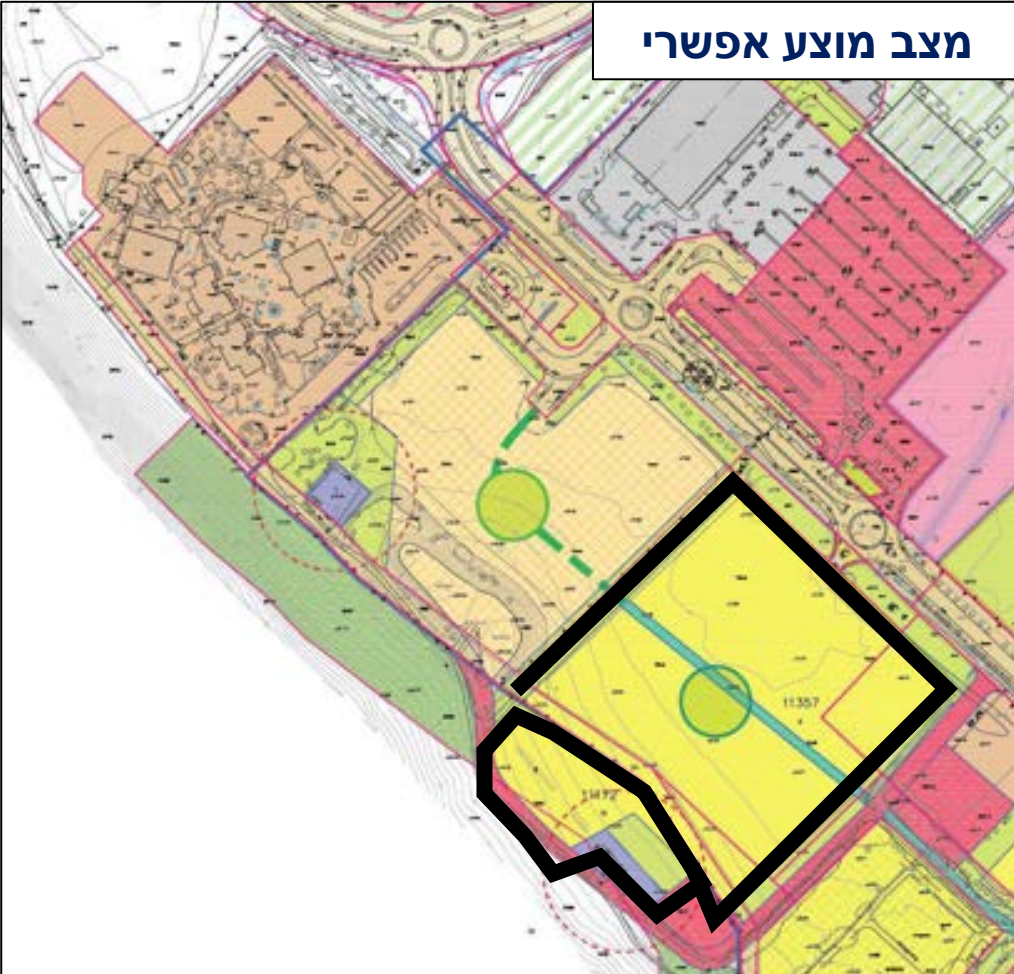


7. שטח מחוץ לקו הכחול

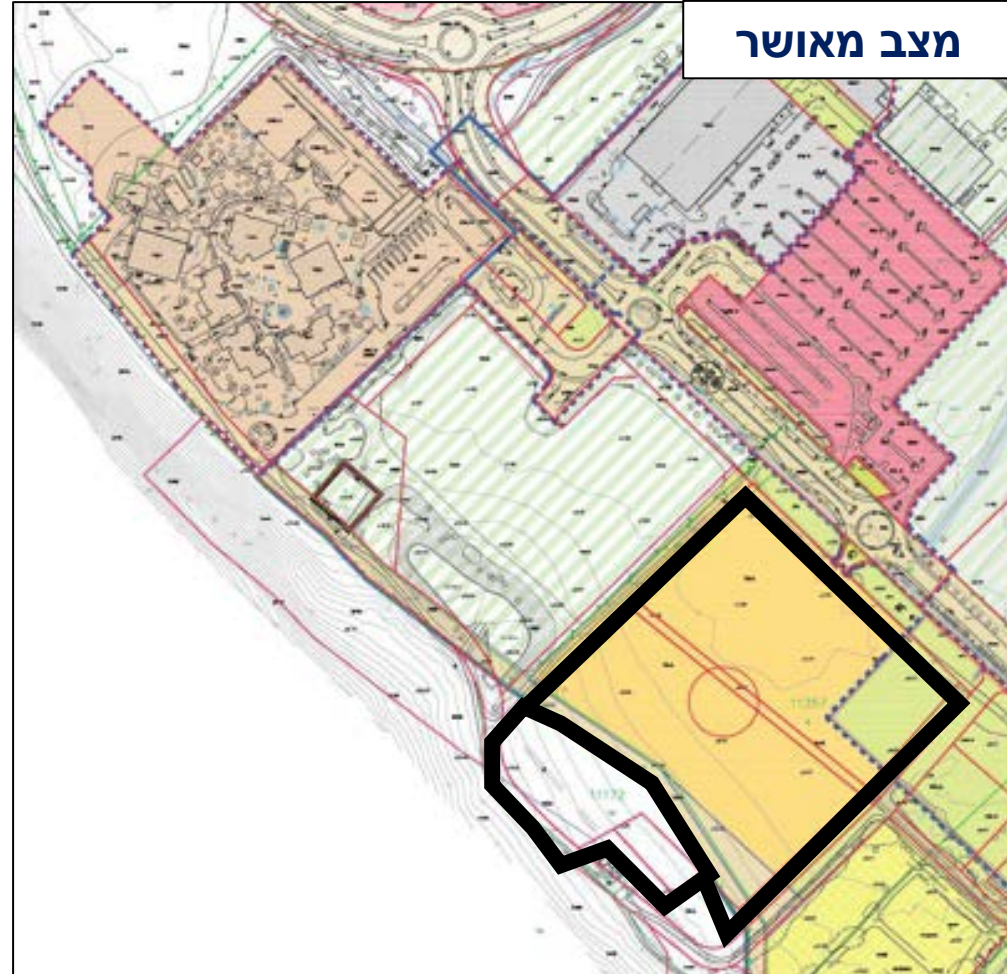
אמנם אפשרי, אבל מחייב הרבה תאומים, שלא ברור עד כמה כדאי להתאמץ עבורם.

- כ-9 דונם מחוץ לתכנית אך בתחום המשבצת, מעובד חקלאית.
- אפשרות לצרף בייעוד מגורים, כחלק מהשכונה המאושרת, ליצירת מתחם מגורים בשטח של כ-40 דונם (כ-32 דונם נטו), בצפיפות של לפחות 4 יח"ד לדונם - כ-150 יח"ד.

מצב מוצע אפשרי



מצב מאושר



7+6. סיכום אפשרויות – שכונות מערביות

2 מתחמי מגורים:

- **מגורים רגילים** שמשלימים את שכונת הבריכה. נבדקה האפשרות להרחיב את הקו הכחול עד לדרך וליער, תוספת של כ-8 דונם. **סוכם לא לבצע.**
- **מגורים מיוחד לגיל שלישי**, לסטודנטים. קרוב למרכז תחבורה (מטרונית). כ-25 דונם, זכויות בניה של לפחות 80% בבניה של עד 4 קומות, מאפשר 250 יח"ד מיוחד לפחות, **במסגרת פרויקט כלכלי ליגור.**

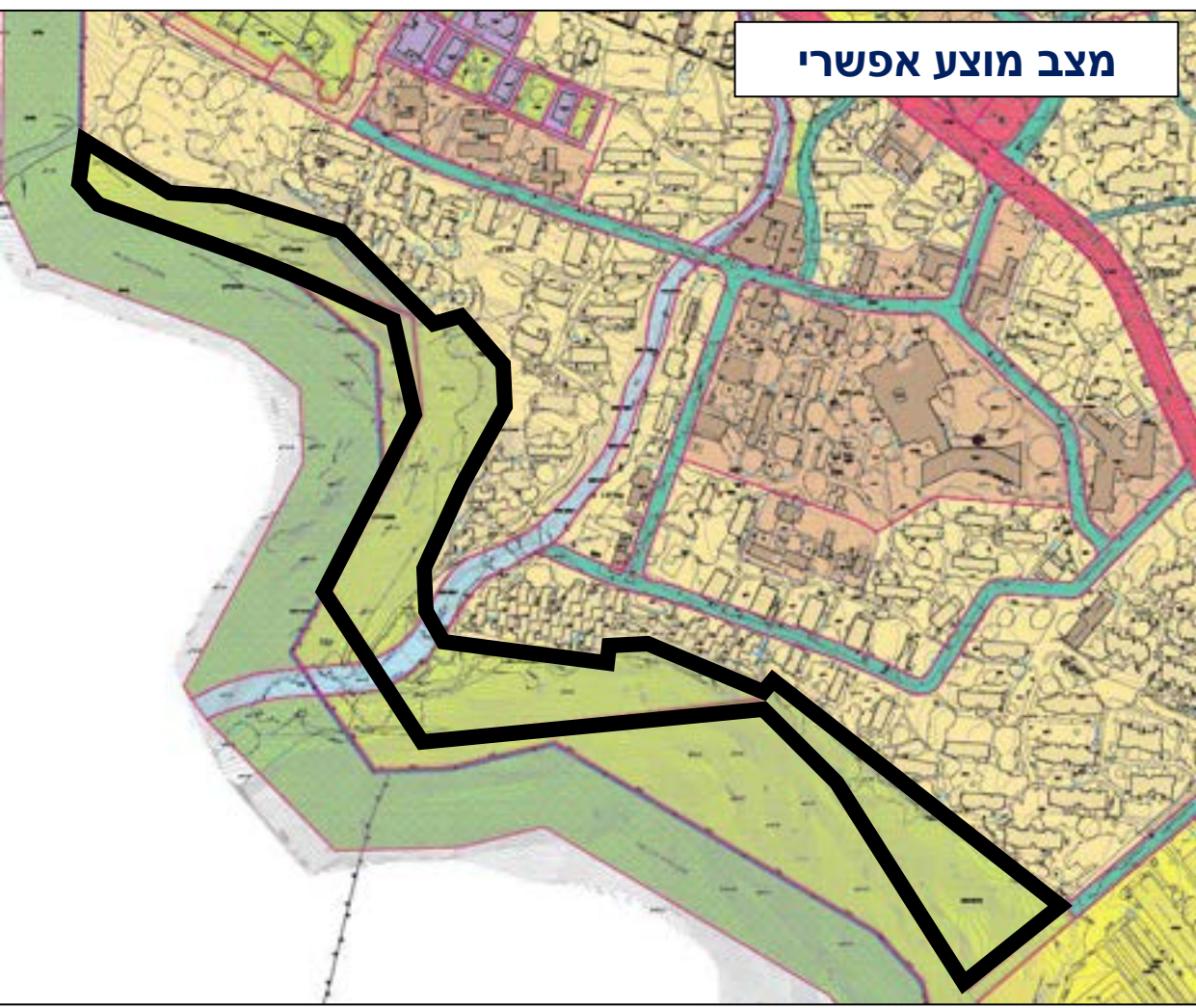




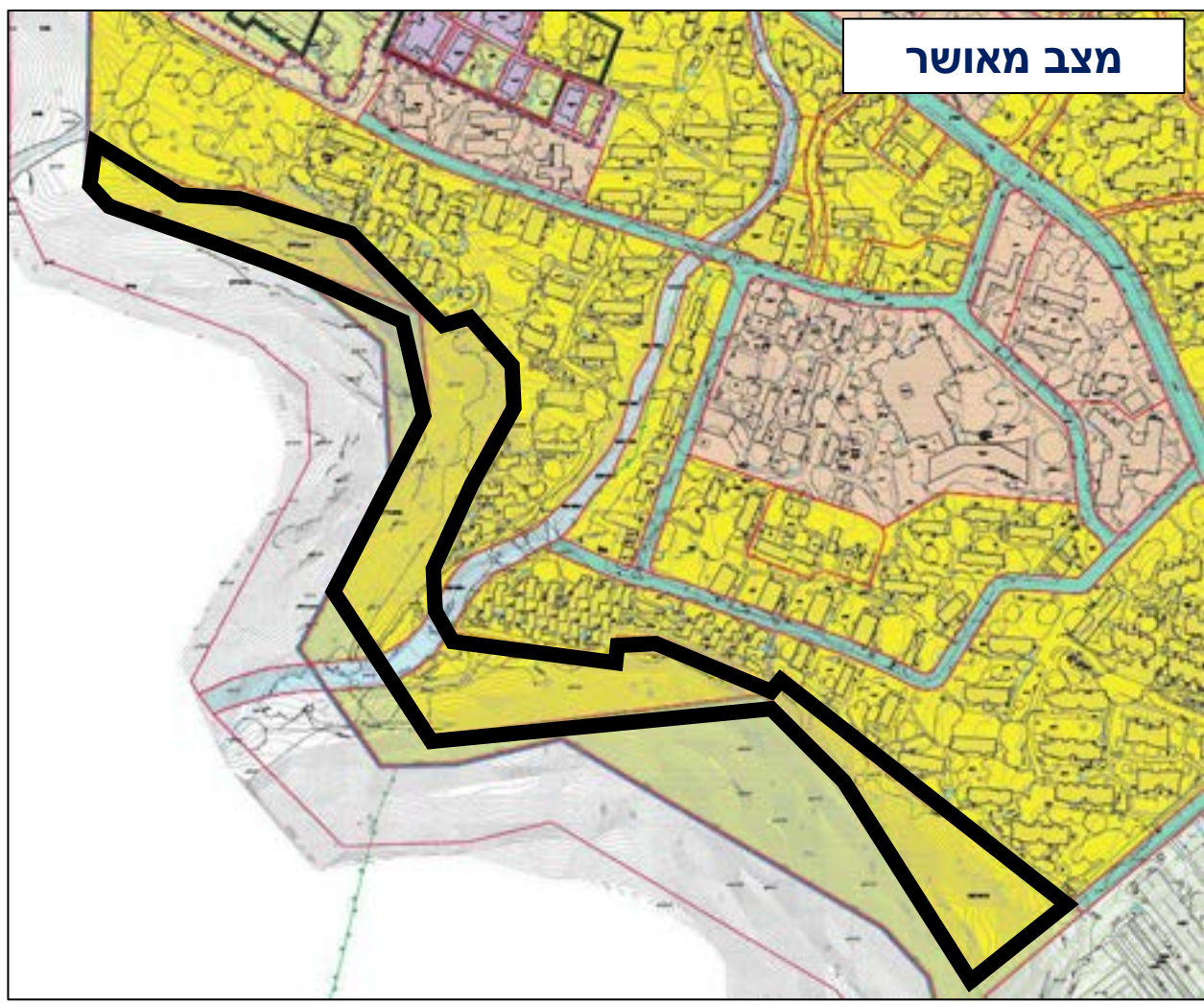
נעשתה בדיקה עקרונית מול מינהל התכנון
ההצעה מקובלת. ניתן לאתר את אותו השטח
במקום אחר בתחום התכנית לטובת מגורים

8. שטח יער בייעוד מגורים

- כ-34 דונם בייעוד מגורים, בטופוגרפיה תלולה וכיסוי יער.
- מוצע לשנות לייעוד שצ"פ / יער.

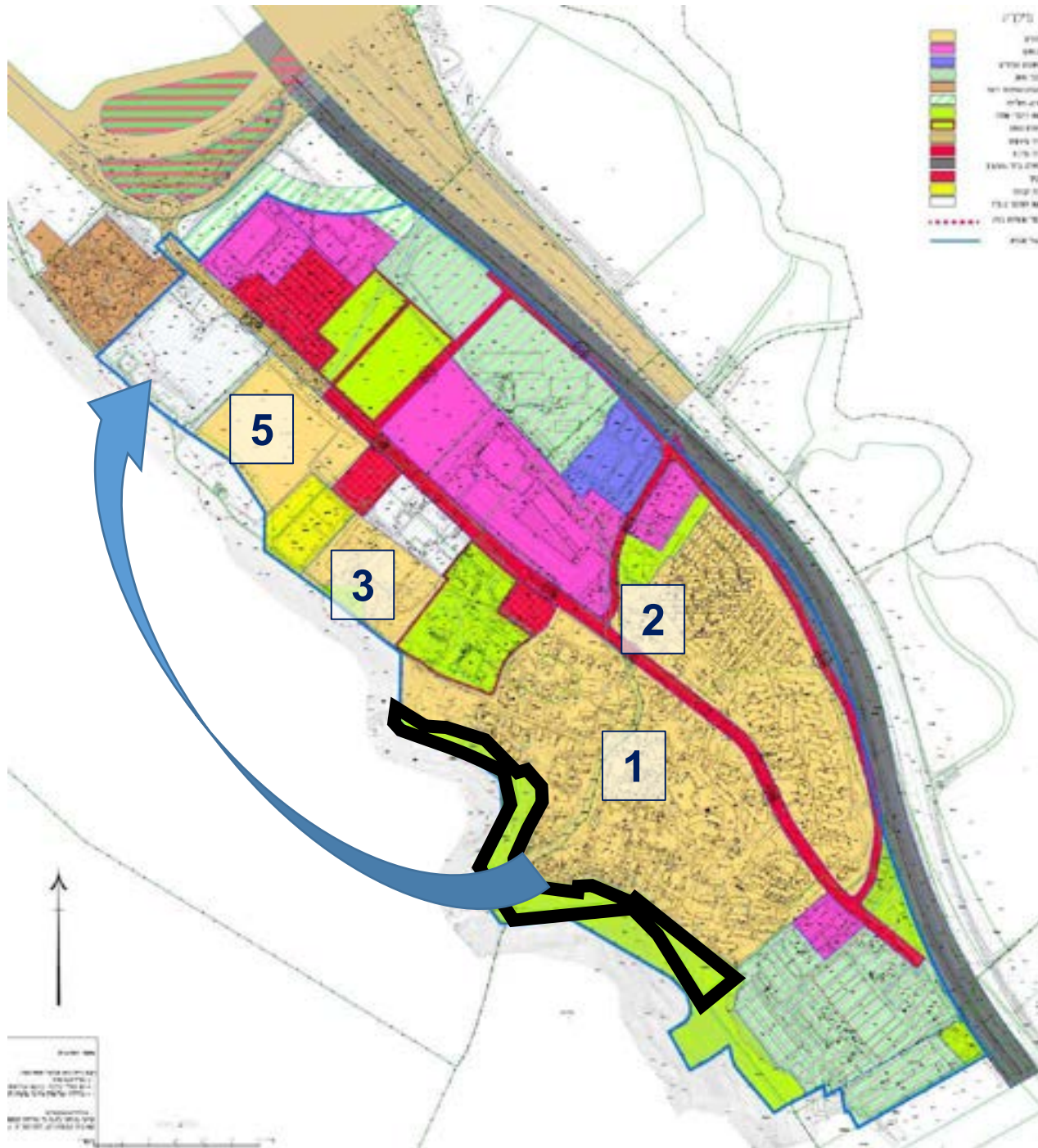


מצב מוצע אפשרי



מצב מאושר

שינוי מיקום של שטח מאושר למגורים



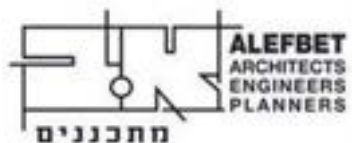
בדיקה מול מינהל התכנון ותמ"א 35 / 5
העברת זכויות הבניה למגורים לאתר חדש,
בתחום התב"ע.

צפיפות מינימלית למגורים החדשים, בשטח
שכבר יועד למגורים 3.0 יח"ד / ד'

ניתן, כמובן, לבנות גם בצפיפות גבוהה יותר

תכנית אב קיבוץ יגור

6. תנועה וחניה



תנועה וחניה – נושאים להתייחסות

1. שלד התנועה המוסכם – היררכיות הדרכים השונות.
2. חתכים של רחובות טיפוסיים.
3. הצעה לתקני חניה למגורים ולשימושים נוספים, בעיקר בלב הקיבוץ.
4. מקבצי חניה עיקריים.
5. חלופות, ככל שיש לפתרונות התנועה בסמוך לכרמל.
6. סימון של מרחבים ללא תנועה ממונעת, ככל שיש.
7. דוגמה למתחם מגורים ופתרונות החניה שלו (מתוך העבודה המשותפת עם שוהם וערן).
8. התייחסות לציפיות בשינויי תחבורה וחניות הצפויות הטווח 20 השנים הקרובות.

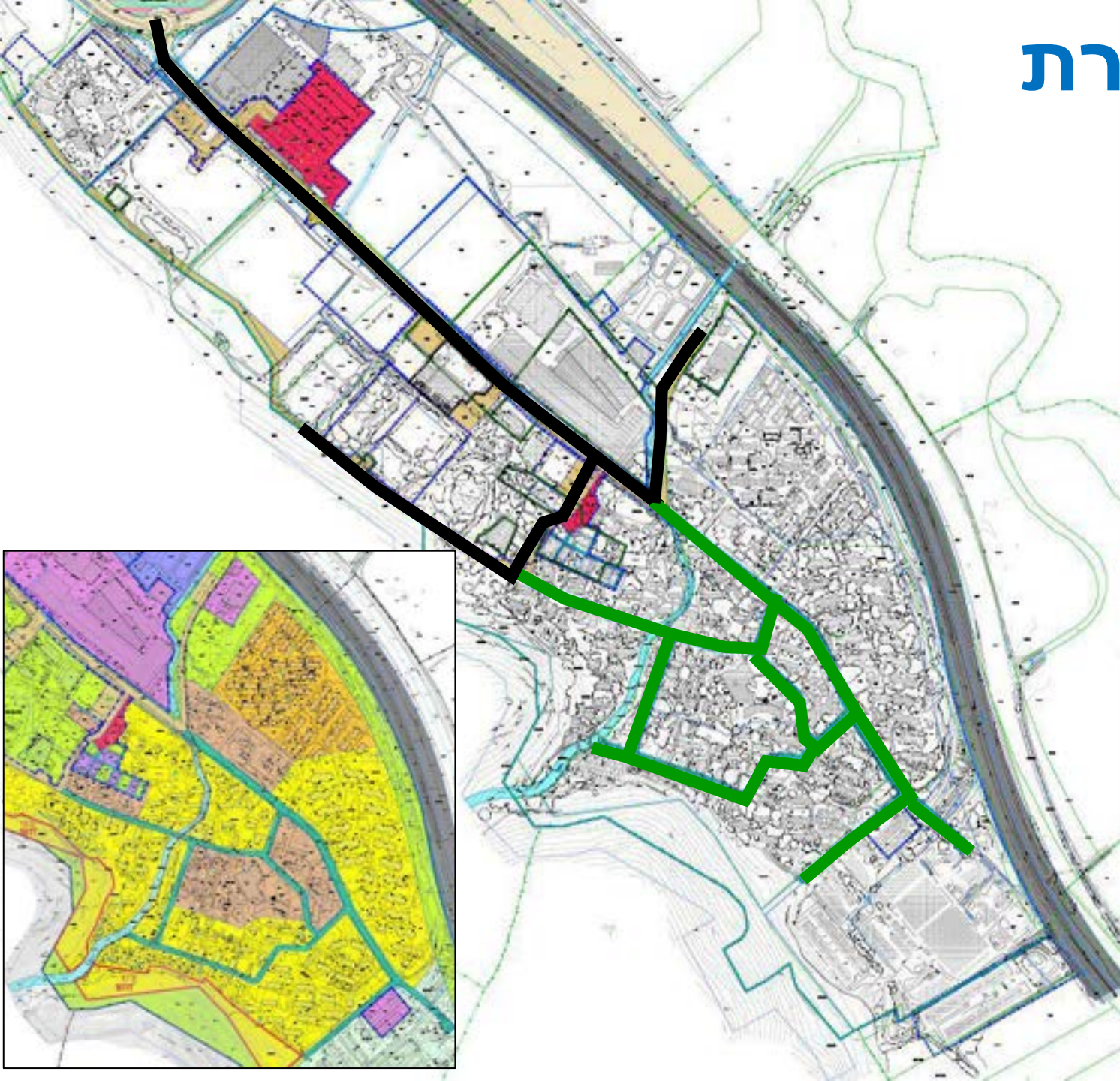
סכמת התנועה המאושרת

- מערכת התנועה הקיימת בקיבוץ יגור מושתתת על ציר מרכזי- כביש הכניסה לישוב.
- כלל התנועות במרחבי הקיבוץ עושים שימוש בציר תנועה זה.
- מכביש הכניסה הראשי מתפצלים כבישים מאספים ומקומיים של שכונות המגורים כמו גם אזורי התעסוקה והבילוי.
- התנועות ליעדים השונים עושים שימוש בכביש הכניסה המרכזי.

כביש



שביל המתפקד ככביש



תחבורה - הקשרים אזוריים

- במסגרת תכנית אב לתחבורה ציבורית בצפון הארץ, מוצע להקים בצמוד למחלף יגור מתח"מ (מרכז תחבורה), אשר יכלול את אמצעי התחבורה הבאים:
 - מטרונית- קיים.
 - תחנת רכבת כבדה.
 - תחנת רכבת קלה- תחנת קצה.
 - תחנת אוטובוסים.
 - חניון פרטיות חנה וסע.
- תכנית האב מציגה נקודת גישה למתח"מ (מרכז תחבורה) במקום אשר יאפשר נגישות טובה מחד, ולא יהווה הפרעה לקיבוץ מאידך.

מוצג בשקף נפרד

- במסגרת תכנית האב תוכננו מספר ריכוזי חניות במטרה להימנע ככל האפשר מגישת רכב עד פתח הבית.
- ריכוזי החניות משולבים בתכנית השיוך.
- ריכוזי החניות יאפשרו חניה מחוץ למתחם המגורים אולם במרחק הליכה סביר.
- **תקן החניה הכללי המוצע בתכנית:**
 - יחידת דיור רגילה - 1 חניות ליחידת דיור עד 2 חניות ליחידת דיור.
 - יחידת דיור קטנה – 1 חניה ליחידת דיור.
 - בתכנון ריכוזי החניה תוצע חניה אחת קרובה ומשוייכת ואילו חניה שניה נוספת (או חלק חניה) במרחק של עד 100 מ'.

כיווני פיתוח - תחבורה

- יגור הינו ישוב אשר משורת באחוזים גבוהים על ידי כלי רכב רכים (קלאב קאר).
- מגמה זאת מאפשרת להציג תקני חניה מופחתים ברחבי הקיבוץ.
- רמת המינוע בקיבוץ תלך ותגבר עם התפתחות הליך השיוך מחד, ועליית רמת החיים מאידך.
- על כן כיווני הפיתוח התנועתי בקיבוץ המוצעים הינם:
 - רכב אחד למשפחה. הרכב השני במידה ונדרש מתוך מאגר שיתופי (פול).
 - המשך התבססות על רכבים רכים.
 - הפרדת תנועות כבדות והפנייתן אל הכביש המקביל לכביש 75.

כיווני פיתוח עתידיים - פיתוח טכנולוגיות מתקדמות

- המגמה הקיימת בעולם, כמו גם בישראל, מצביעה על מעבר לכלי רכב חשמליים מסוגים שונים, הנדרשים לטעינת חשמל.
- בעתיד הקרוב ידרש פיתוח של מערכות הטענה ברחבי הקיבוץ בהיקפים גדולים.
- יש להיערך בנושא עם תכנית אב לנקודות טעינה כמו גם להספקים אשר ידרשו לצורך כך.
- בעתיד הרחוק יותר ייתכן מעבר כלי רכב להנעת מימן.
- מגמת הפיתוח של כלי רכב עתידיים דנה במעבר לרכב אוטונומי ללא מגע יד נהג.
- קשה להעריך מה הצפי למעבר לכלים אוטונומיים, וקשה להעריך בשלב זה מה שיפורי התשתית הצפויים בקיבוץ עקב כך.

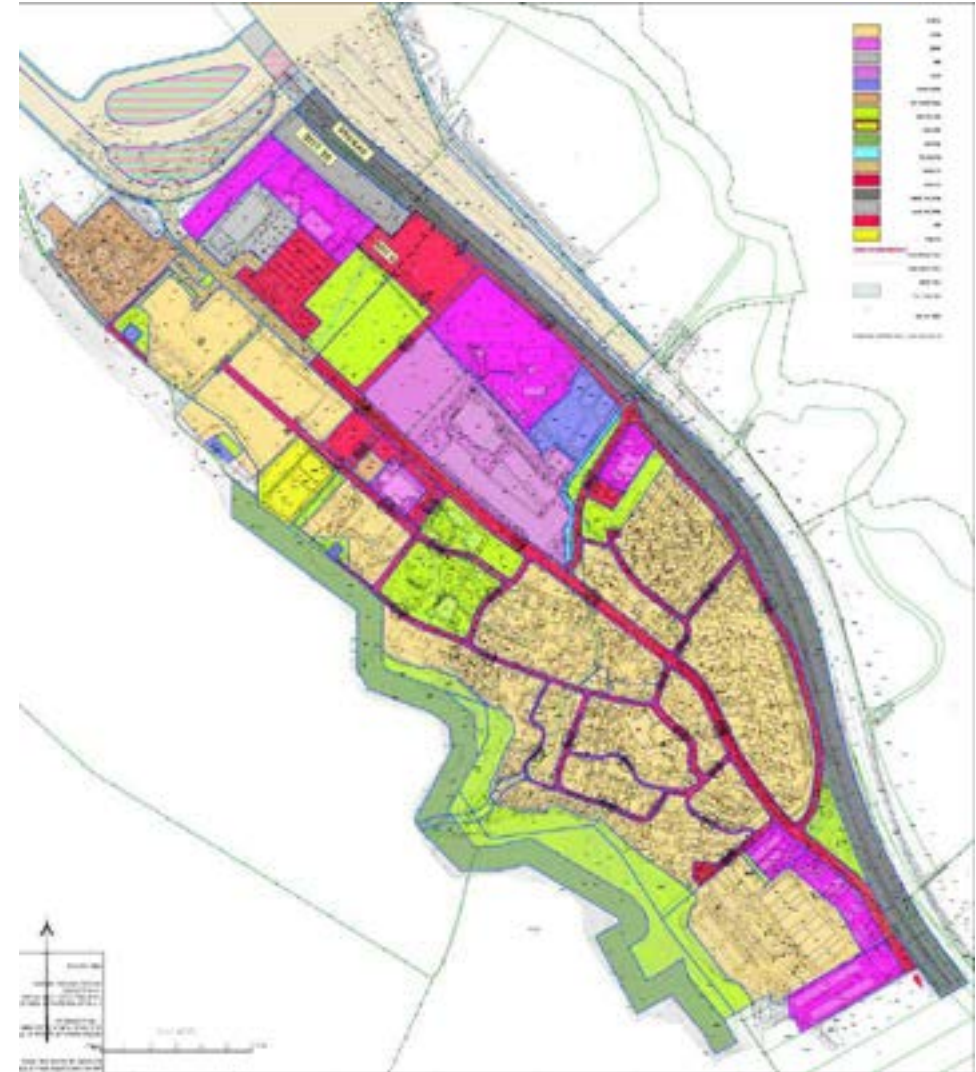
שלד הדרכים המוצע

חיבורים בחלק המערבי



אפשרות פיתוח מרכז תחבורה מרחבי יגור

תחנת רכבת 300 / 60 מ'
מתח"מ - 20 דונם
חניה – לפחות 8 דונם



מתחמי תחבורה בתמ"א 75

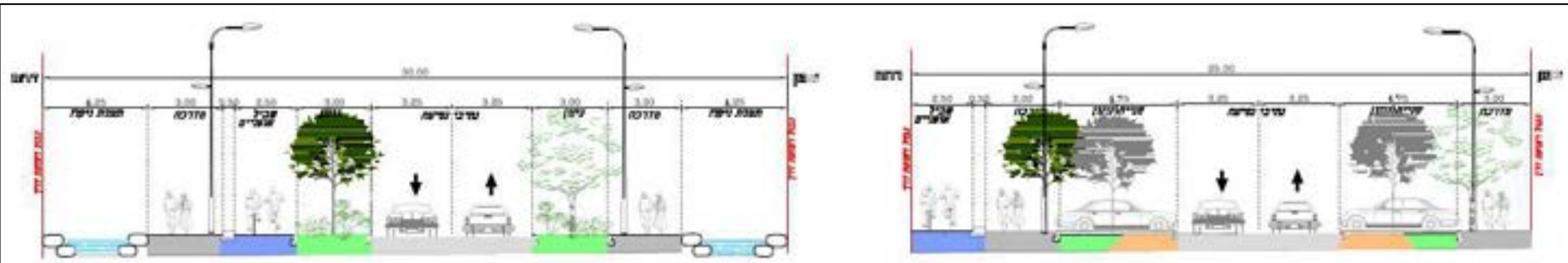


מתחם דרומי - יגור

חלופה 1 | מתחמים ותעסוקה צפון
מערבית למחלף + מסדרון אקולוגי

-  מסרונות
-  רכבת קלה
-  מסילת רכבת
-  הצעה למיקום תחנה

חתכי כבישים

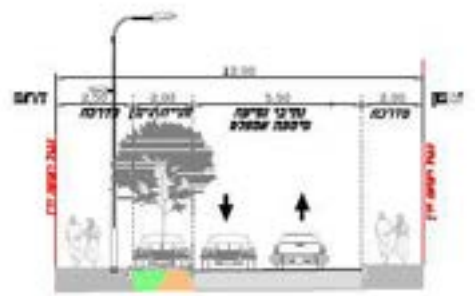


חתך טיפוס בביש מס' 1-קטע מערבי
קטע כביש ללא חניה צד
קנ"מ 1:100

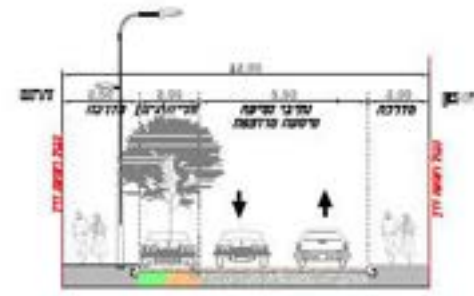
חתך טיפוס בביש מס' 1-קטע מזרחי
קטע כביש עם חניה ביצבוח לסידורן
קנ"מ 1:100



חתך טיפוס בביש מס' 2
כביש מנסה לאחד תעסוקה
ללא חניה בכביש+חוקבלי חניה
קנ"מ 1:100



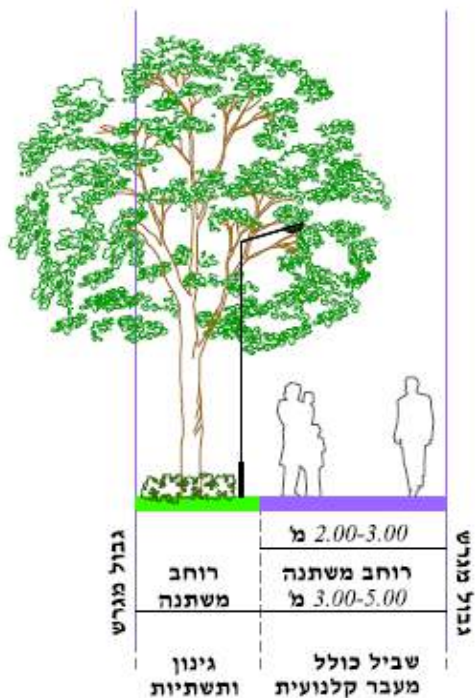
חתך טיפוס בביש מס' 3
קטע מזרחי - אספלט
חניה אמרן לסידורן
קנ"מ 1:100



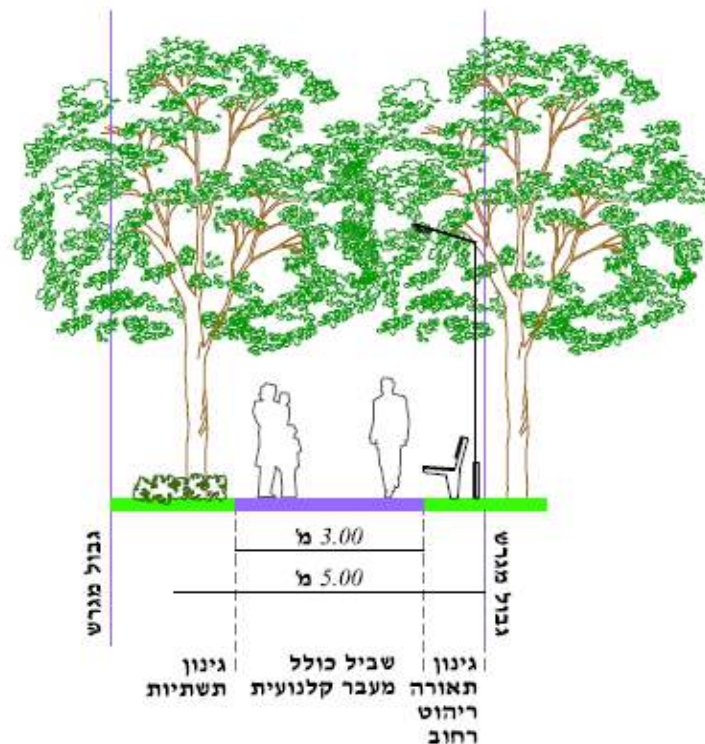
חתך טיפוס בביש מס' 3
קטע מזרחי - מרוצף
חניה אמרן לסידורן
קנ"מ 1:100

חתכי שבילים – לתנועה רכה והולכי רגל

חתך שביל קיבוצי ברקמה קיימת
רוחב רצועה 3-5 מ'

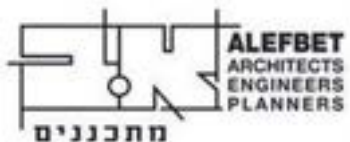


חתך שביל קיבוצי מומלץ
רוחב רצועה 5 מ'



תכנית אב קיבוץ יגור

7. נוף



תכנון נופי – רוח המקום ביגור – נושאים להתייחסות

1. **תכנית אב נופית** – מסמך המציג את המאפיינים הייחודיים של יגור מבחינה נופית.
2. **רוח המקום**, מרחבים לשימור. מבנים לשימור, עצים לשימור. מסמך המשלב מלל עם צילומים וסקיצות / המחשות.
3. **התייחסות והממשק עם הכרמל**.
4. **הצעות לטיפול וטיפוח נחל יגור**.
5. **הצגה של מדרג השטחים הפתוחים- אינטנסיביים ואקסטנסיביים ביגור**.
6. **התייחסות כתובה ללב הקיבוץ - לחצר הקיבוצית**.
7. **הנחיות לתכנון השטחים הפתוחים בשכונות המגורים הקיימות**.

קיבוץ יגור – נוף ומורשת



ערן געש - אדריכלות נוף
פ"ד 2015500
טל. 052-2758452, פ"ד 04-9909581
gaash@netvision.net.il
www.erangaash.com



ALEFBET
ARCHITECTS
ENGINEERS
PLANNERS
תכננים

קיבוץ יגור

מצאי קיים - מורשת

שימור מתחמים וטיפולוגיית הבינוי

הגרעין הוותיק - יגור 1939



מצאי קיים-מורשת

מבנים לשימור



מבנים בעלי ערך לשימור

- קיימים מספר רב של מבנים וותיקים אשר מראים את ההיסטוריה העשירה של הקיבוץ.
- טיפולוגית הבינוי בגרעין הותיק מאפשרת שטחים פתוחים ציבוריים נרחבים בין המבנים.
- בתכנית החלוקה נעשה מאמץ לשמר את אופי השבילים הקיימים
- תכנית הרחבת המבנים תשמר את כיוון ההעמדה המקורית ואת המרחבים הפתוחים בין המבנים.

ביגור קיים צוות אשר מגבש רשימת מבנים לשימור

מצאי קיים-מורשת

מבנים לשימור



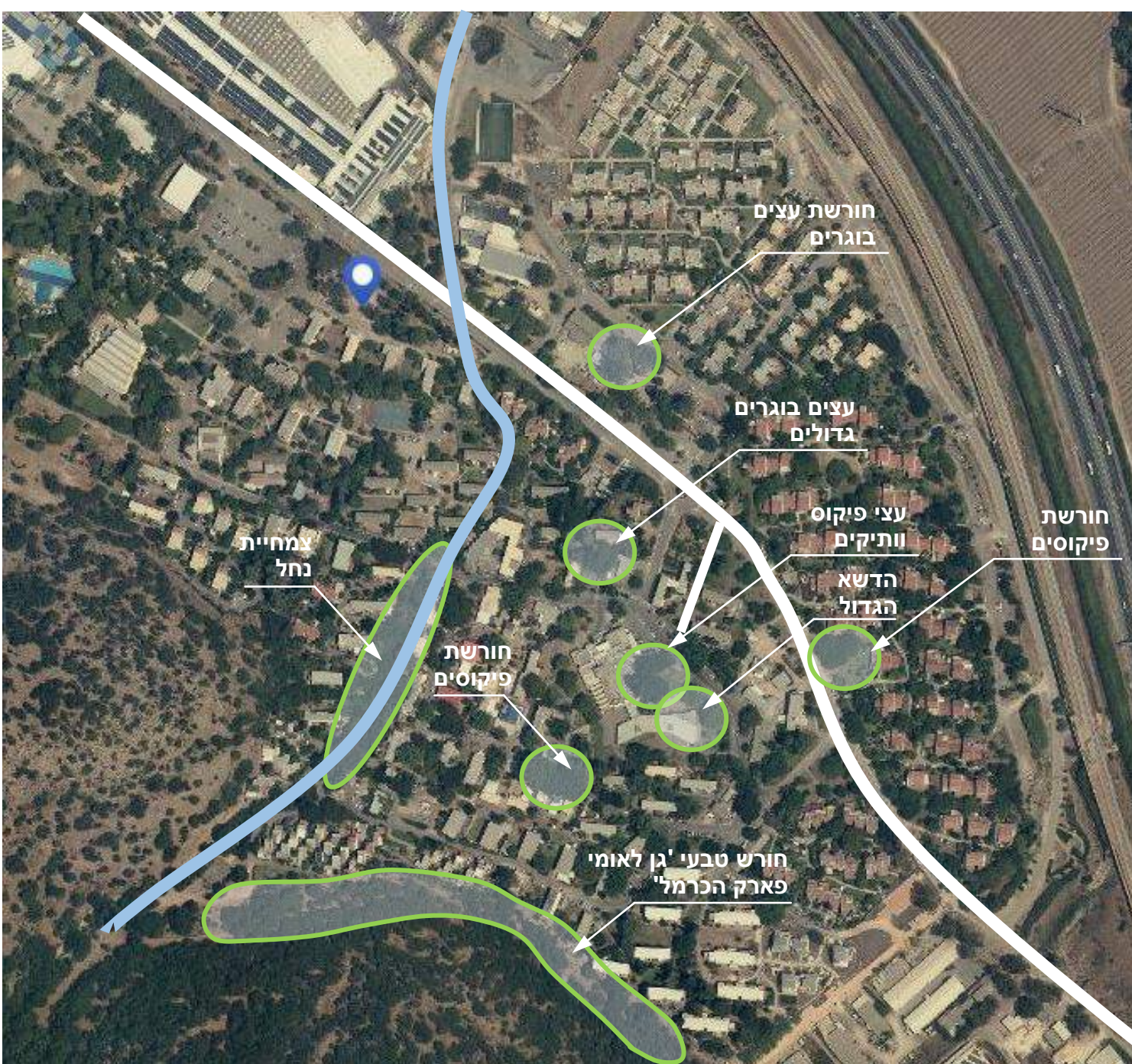
מבנה המשטרה
הבריטית

*נלקח ממצגת שימור ביגור מהאדריכל הרן ילין

מצאי קיים-מורשת אזורי נוי ותיקים לשימור

נוי ועצים ותיקים לשימור

- בקיבוץ מספר רב של עצים גדולים ובוגרים.
- בקרבת נחל יגור, אשר עובר במרכז הקיבוץ, גדלים עצים וצמחים רבים.
- הקיבוץ גובל בגן לאומי פארק הכרמל בחלקו הדרומי. לכן, יש חשיבות גבוה לשימור החורש הטבעי של פארק הכרמל.



*נלקח ממצגת שימור ביגור מהאדריכל הרן ילין

מצאי קיים-מורשת

נוי לשימור



הדשא העגול
ההיסטורי

*נלקח ממצגת שימור ביגור מהאדריכל הרן ילין

מצאי קיים-צמחייה ונוי



עצים בוגרים בני
עשרות שנים
ברחבי הקיבוץ

מצאי קיים-צומח טבעי



צמחייה טבעית ושתולה
בקרבת נחל יגור



מצאי קיים-צומח טבעי



חורש טבעי - 'גן לאומי
פארק הכרמל"

קיבוץ יגור – שלד נופי

דגשים לאזורי תכנון

- תכנית השלד הנופי מתייחסת לארבעה אזורים עם דגש מיוחד בקיבוץ:
 - מרכז ולב הקיבוץ
 - נחל יגור ונחל מעפילים
 - מפגש דופן ההר עם גן לאומי פארק הכרמל.
 - תכנית השלד הנופי מדגישה ומשמרת מרחבי תנועה רכה ללא תנועת רכבים לעידוד מפגשי חברים ויצירת מרחב בטוח ונעים.

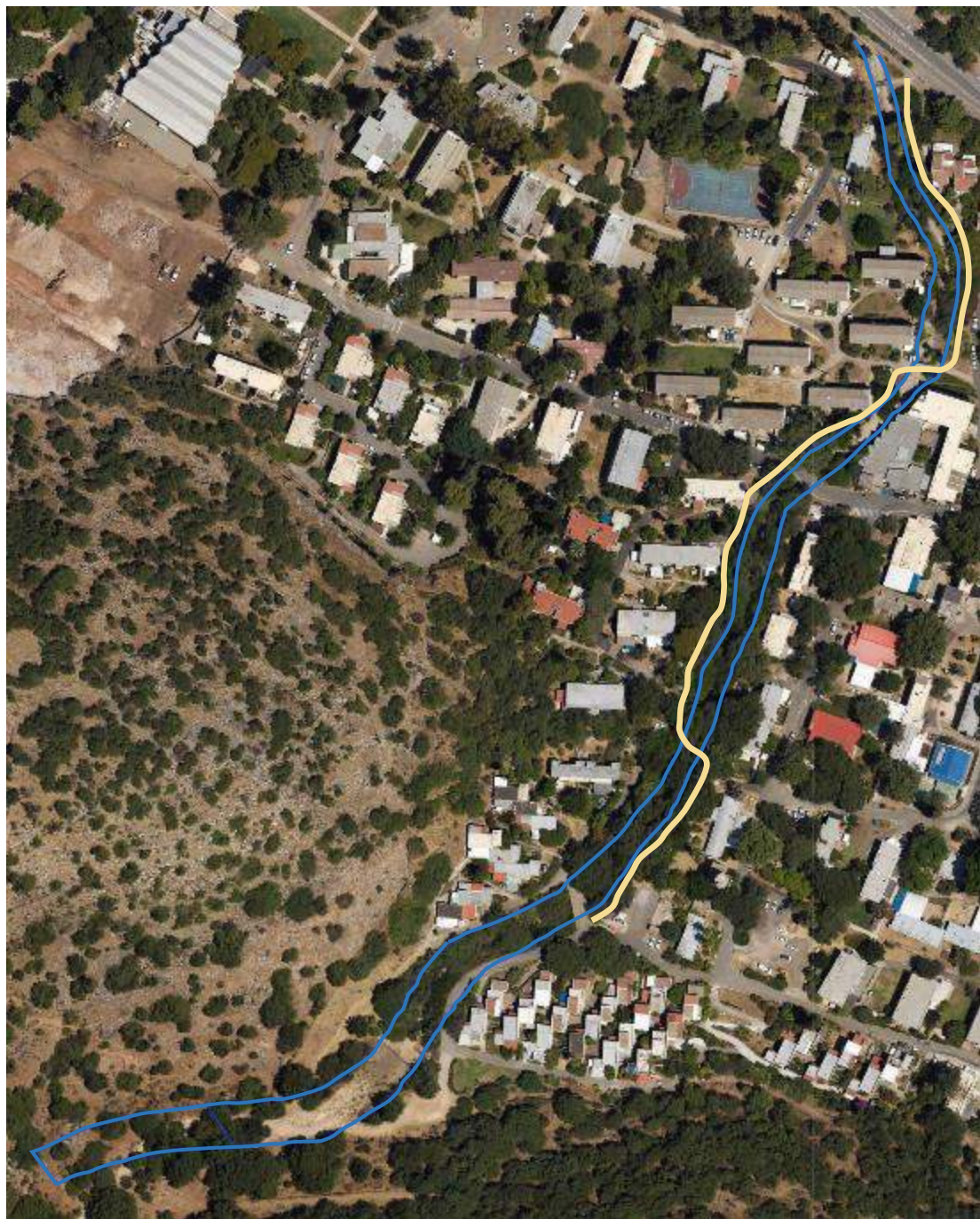


נחל יגור

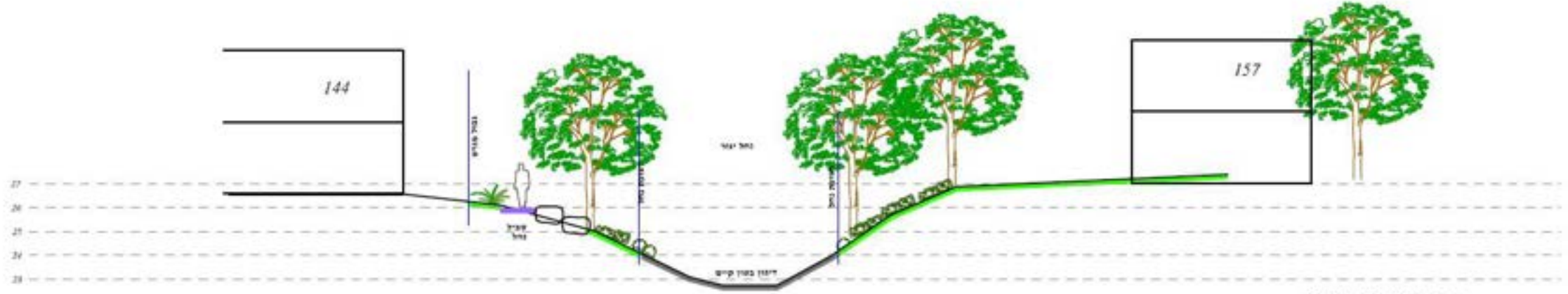
- תחום הנחל -
- שביל הליכה מוצע
- לאורך הנחל -

תכנית מוצעת:

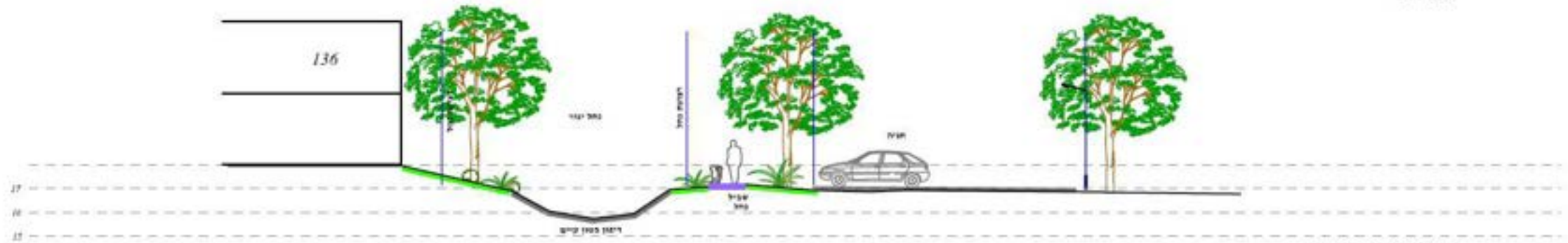
- הפיכת מופע נחל יגור מתעלת בטון למופע נחל טבעי ככל הניתן
- התייחסות לנחל יגור כמשאב טבעי, שמכניס את ערכי הטבע והנוף של הכרמל לתוככי הקיבוץ.
- יצירת שביל טיול ציבורי לאורך הנחל (רציף ככל שניתן)
 - פיתוח נקודות תצפית ושהייה לאורך הנחל.
- יצירת בתי גידול בקרקעית הנחל ובגדות לחיזוק המופע הטבעי של הנחל.
- שימור צמחייה ועצים קיימים בעיקר בחלק הדרומי של הנחל.



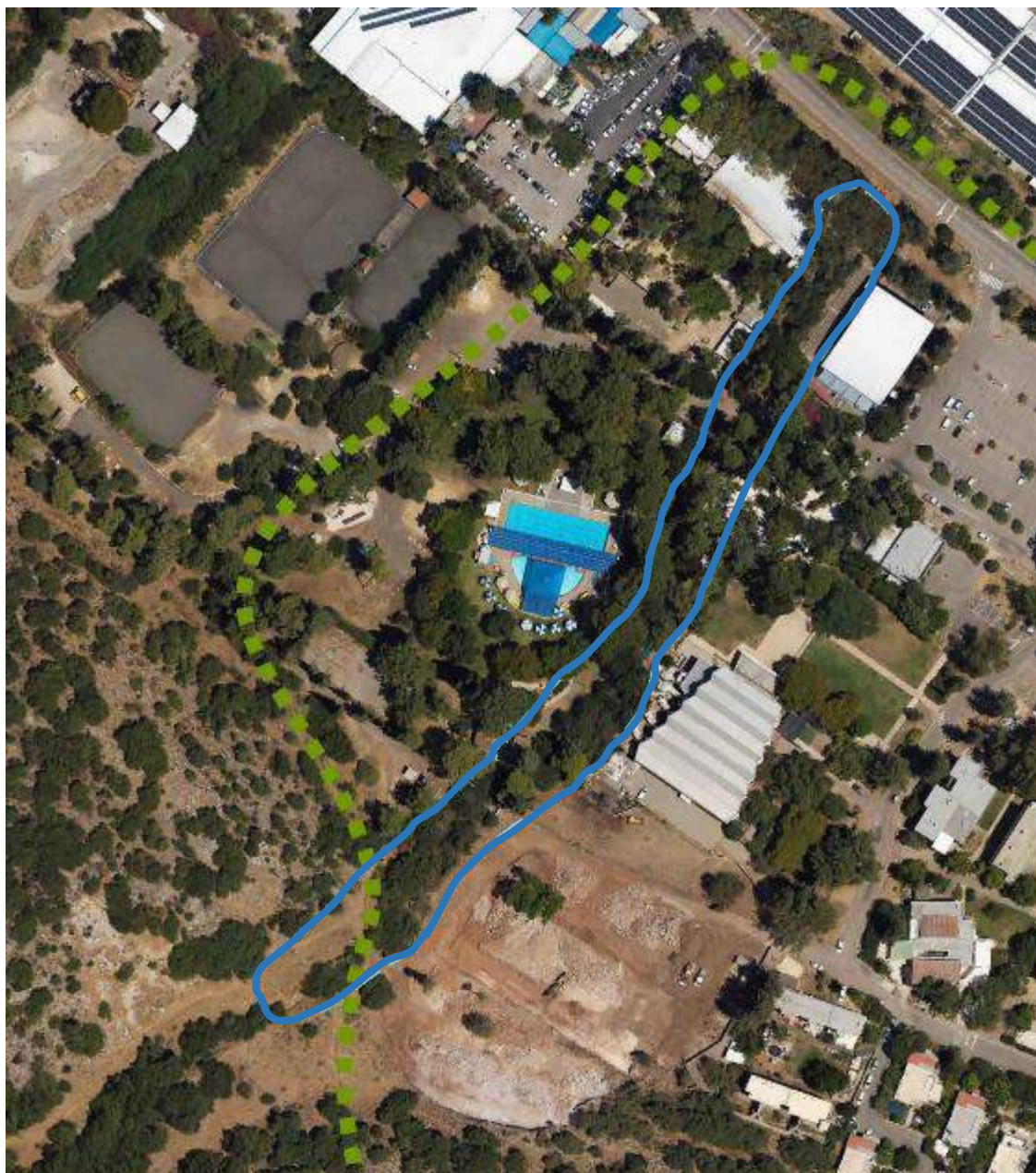
תכנון נופי – פיתוח לאורך נחל יגור



חתך אופייני נחל יגור
144-157



חתך אופייני נחל יגור
כביש-136



נחל מעפילים

תוואי נחל אינו מופיע
בתב"ע המאושרת

— תחום הנחל -

ניתוח מצב קיים:

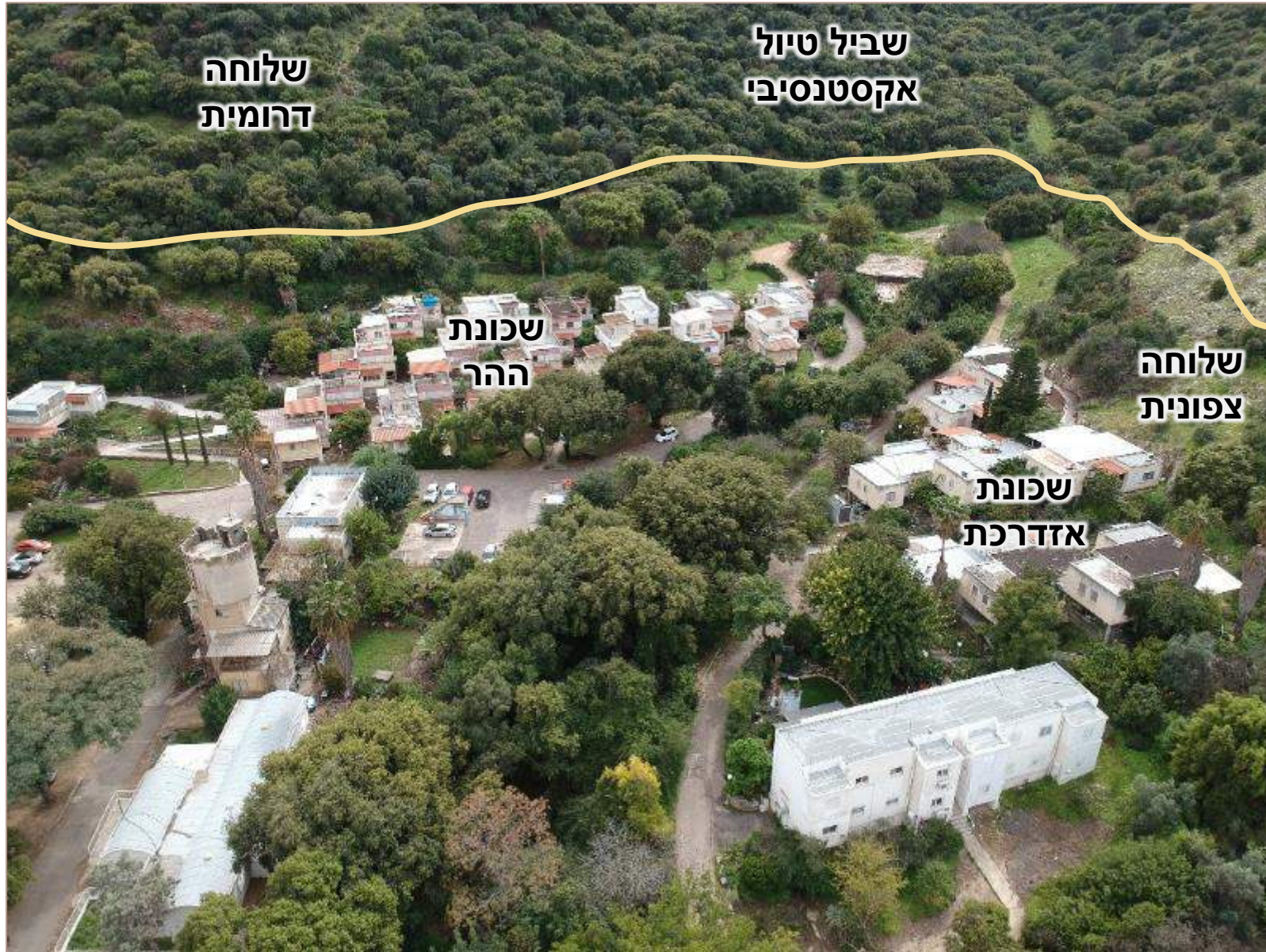
- תוואי הנחל סבוך ברובו.
- החלק הצפוני של הנחל עובר בכניסה לגן אירועים החורשה, לפיכך האזור הזה בעל מופע טבעי.
- חלק מקרקעית וגדות הנחל מבוטנים וחלקם טבעים.
- רוחב רצועת הנחל נע בין 5-15 מטר.

דופן הכרמל

אזור דרומי

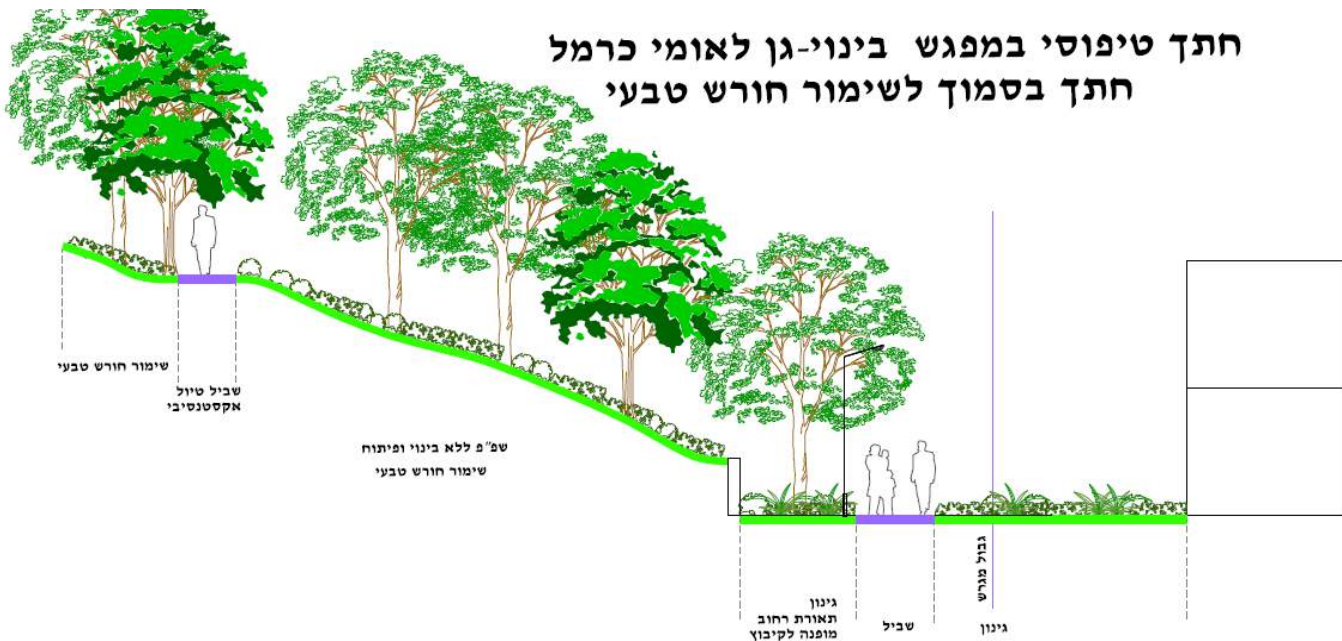
תכנית מוצעת

שביל הליכה מוצע -



תכנון נופי – פיתוח בממשק בין הכרמל לקיבוץ

חתך טיפוסי במפגש בינוי-גן לאומי כרמל
חתך בסמוך לשימור חורש טבעי



חתך בינוי דופן ההר בשכונות מערביות (עתידיות)
חתך בסמוך לשימור חורש טבעי







קיבוץ יגור-תכנית שלד נופי

שטחים ירוקים

- שמירה ופיתוח שטחים ירוקים במחרב הקיבוצי.
- שמירה על עצים בוגרים.

מקרא:

-  שפ"פ מרכזי -
-  שפ"פ שכונתי -
-  שפ"פ מבנני -
-  שפ"פ נחל-ערוץ -



קיבוץ יגור

תכנית שלד נופי

- יצירת מרחב מגורים נעים תוך שימור האופי הקיבוצי.

מקרא:

- שפ"פ מרכזי -
- שפ"פ שכונתי -
- שפ"פ מבנני -
- שפ"פ נחל-ערוץ -

- ריכוז חניית בהיקף -

- צירי תנועה קלה -

- אזורי ממותני תנועה -

- אזור "תנועה רכה" ללא רכבים



תכנון נופי-ביגור



שביל ישראל
אפיון סוגי שפ"פ

- שב"פ מרכזי
פעילויות לכלל תושבי הקיבוץ
- שב"פ שכונתי
מקום מפגש שכונתי,
מתקני משחק
- שב"פ מבנני
נוי קיבוצי, דשא
- שב"פ נחל-ערוץ,
שבילים ושיקום גדות
- פעילות יער קהילתי

פעילות יער קהילתי

שם המפעל	תאריך	מחבר	מספר תוכנית
קבוץ יגור	2015	אילן גנש	1480
מחבר	תאריך	מספר תוכנית	מספר תוכנית
אילן גנש	29.03.23	101	1480
מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית
1480	101	1480	101
מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית
1480	101	1480	101
מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית
1480	101	1480	101

שם המפעל: קבוץ יגור
מחבר: אילן גנש
תאריך: 29.03.23
מספר תוכנית: 1480
מספר תוכנית: 101
מספר תוכנית: 1480
מספר תוכנית: 101
מספר תוכנית: 1480
מספר תוכנית: 101
מספר תוכנית: 1480
מספר תוכנית: 101

תכנון נופי-ביגור



- שביל ישראל
- אמפון סוגי שפ"פ
- שפ"פ מרכזי
- פעילויות לכלל תושבי הקיבוץ
- שפ"פ שכונתי
- מקום מפגש שכונתי
- מתקני משחק
- שפ"פ מבני
- נוי קיבוצי, דשא
- שפ"פ נחל-ערוץ
- שבילים ושיקום גדות
- פעילות יער קהילתי

תכנית אב קיבוץ יגור

8. תכנון הקהילה

תכנון מפורט עבור שיוך דירות ביגור
צוות התכנון :
אדר' שוהם בן ארי – אדריכלות וריכוז התכנון
אדר' נוף ערן געש – תכנון נופי
מהנדס אברי קדמי – תכנון תנועה וחניות רכב



תכנון אזור הקהילה



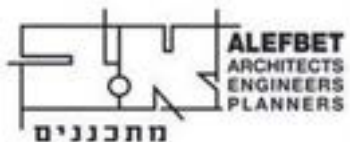
- מקרא**
- שטח פתוח
 - גינה שכונתית
 - שביל
 - גבול מגרש
 - מגרש ששטחו רוח ג מהנוזל מל
 - תחום נחל מאושר
 - גבול חלקת נחל
 - ציר נחל בפועל/גבול
 - גבול יעוד שמורת טר
 - לפי תבע מאושרת
 - גבול יעוד חגורים
 - לפי תבע מאושרת
 - מתחם
 - ונעוה
 - שביל
 - חוצץ חדוד
 - קו בניין
 - עמדת פחי אשפה
 - חניית אוז חים
 - חניית דיירים
- שטח דירות**
- 120-160 מ"ר
 - 120-100 מ"ר
 - עד 100 מ"ר
 - הרחבת מבנה

מספר יחידות	מ"ר	מסדה
82		למשפחה
105		דגניים
10		התגבילים
28		הסיה
10		בבאי
80		חול
8		המקורות
20		המשפחה
12		הסיה
28		הסיה
37		הסיה
42		הסיה
28		הסיה
23		הסיה
12		הסיה
20		הסיה
40		הסיה
20		הסיה

אזורי תוכנית
 תוכנית אזורית
 תוכנית מקומית

תכנית אב קיבוץ יגור

9. סיכום והמשך התהליך



סדנה תכנונית שנערכה ביגור - תובנות עיקריות

- קיבוץ יגור נמצא באמצע שינוי אורחות חיים לאור ההחלטות על קיבוץ מתחדש ושיוך דירות.
- חשוב לשמור על לב הקיבוץ כמרחב פתוח ובטוח.
- לשמור על איכויות המרחב הפתוח שבין המבנים, מקומות להתרחשויות חברתיות ומפגשים.
- נחל יגור מפוספס ולא טופל כל השנים.
- בלב הקיבוץ ובשילוב באזורי הציבור - תעסוקות בהיקפים קטנים וקטנים מאד, בדגש שמיועד עבור אנשי יגור ולכן יגיעו ברגל / אופניים ולכן אין צורך בתנועת רכב ובחניות לרכב, אלא מהמעטפת של מרכז הקיבוץ.
- לב הקיבוץ הכולל שטחים ציבוריים הוא המקום שגם בעתיד יהיה שייך ובאחריות הקהילה ולא יופרט.
- חשוב לשלוט באופן הפיתוח בו, ולכן עדיפות שהמגורים שבו, ככל שיתאפשרו, לא יהיו חלק משיוך הדירות.

המשך התהליך התכנוני

פיתוח של יגור בטווחי הזמן השונים

זיהוי ההליך הסטטוטורי הדרוש למימוש הצרכים:

א. מה ניתן לבצע בסמכות וועדה מקומית – בטווח הקצר ובינוני

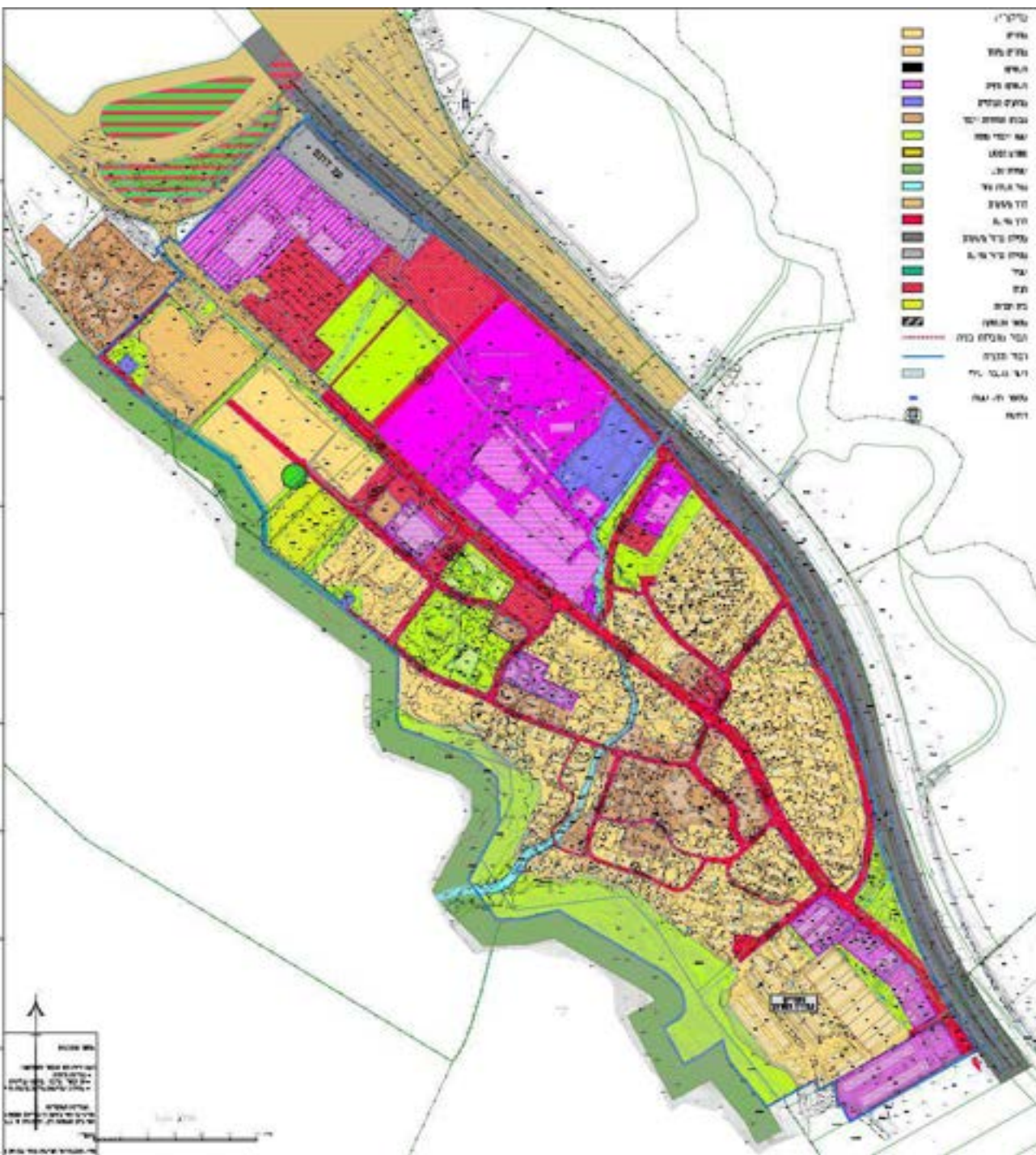
ב. מה ניתן לתכנן רק בסמכות וועדה מחוזית – בטווח הארוך

יגור – תכנית לטווח רחוק

תכנון מוצע להערות הציבור

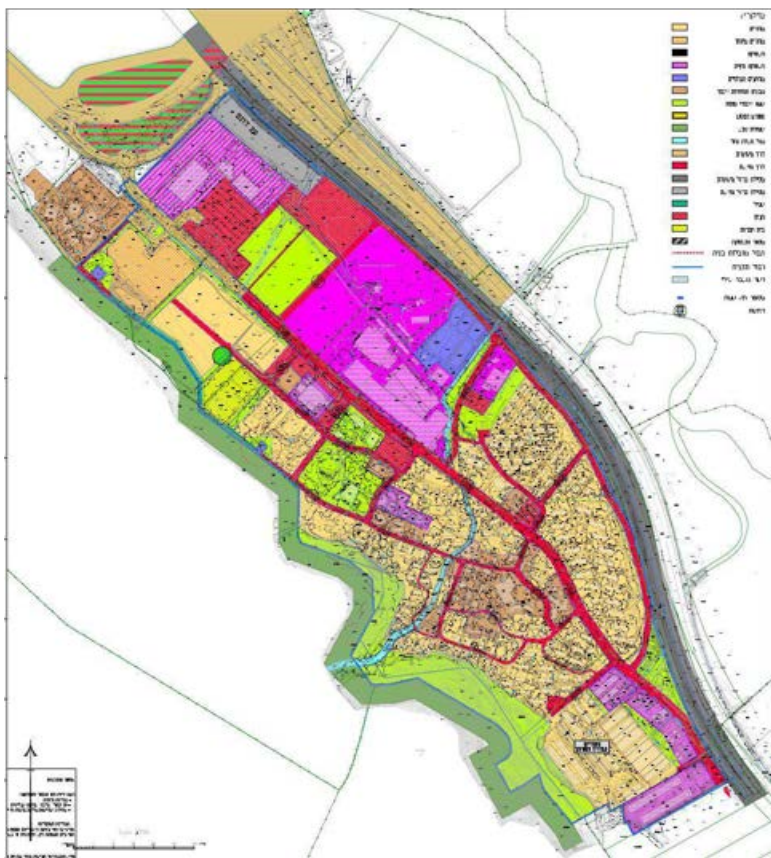
- תכנית מוצעת לפיתוח עתידי של יגור בטווח הארוך.
- התכנית בתחומי הקו הכחול של התכנית המאושרת.
- הגדלת שטחים שמיועדים למגורים שמאפשרים גם 1500 יח"ד מסוגים שונים
- הגדלה משמעותית של שטחי התעסוקה
- ביטול גידול בעלי חיים ביגור – לדיון ציבורי
- מערכת דרכים פנימית.

ככל שיוחלט על קידום תכנית בסמכות מחוזית בהיקף מלא או חלקי היא תובא לאישור הציבור



יגור כיווני פיתוח אפשריים – טווח בינוני וארוך

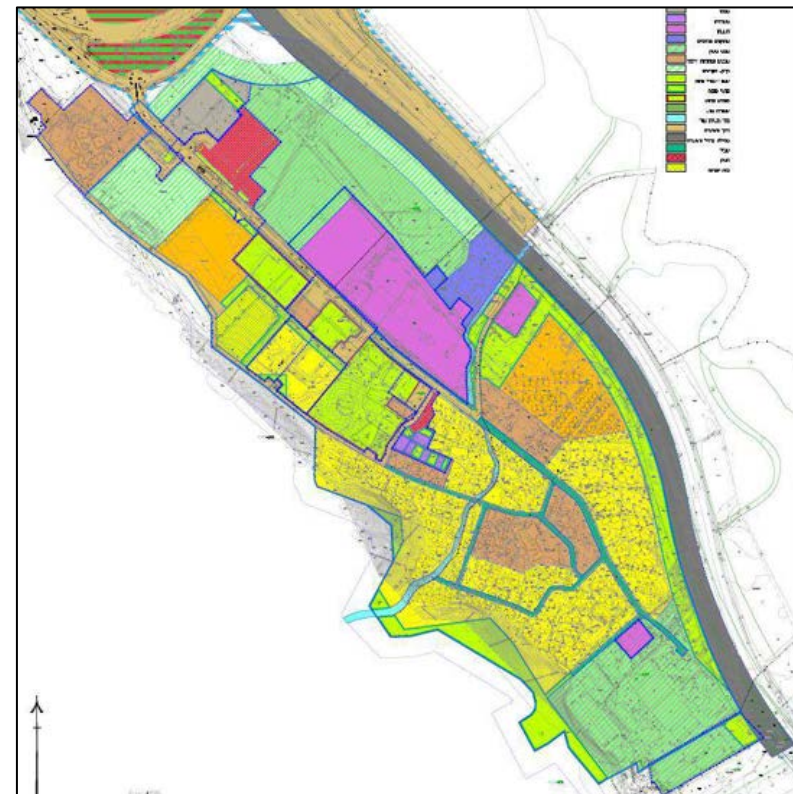
מצב מוצע - ארוך



מצב מוצע - בינוני



מצב מאושר

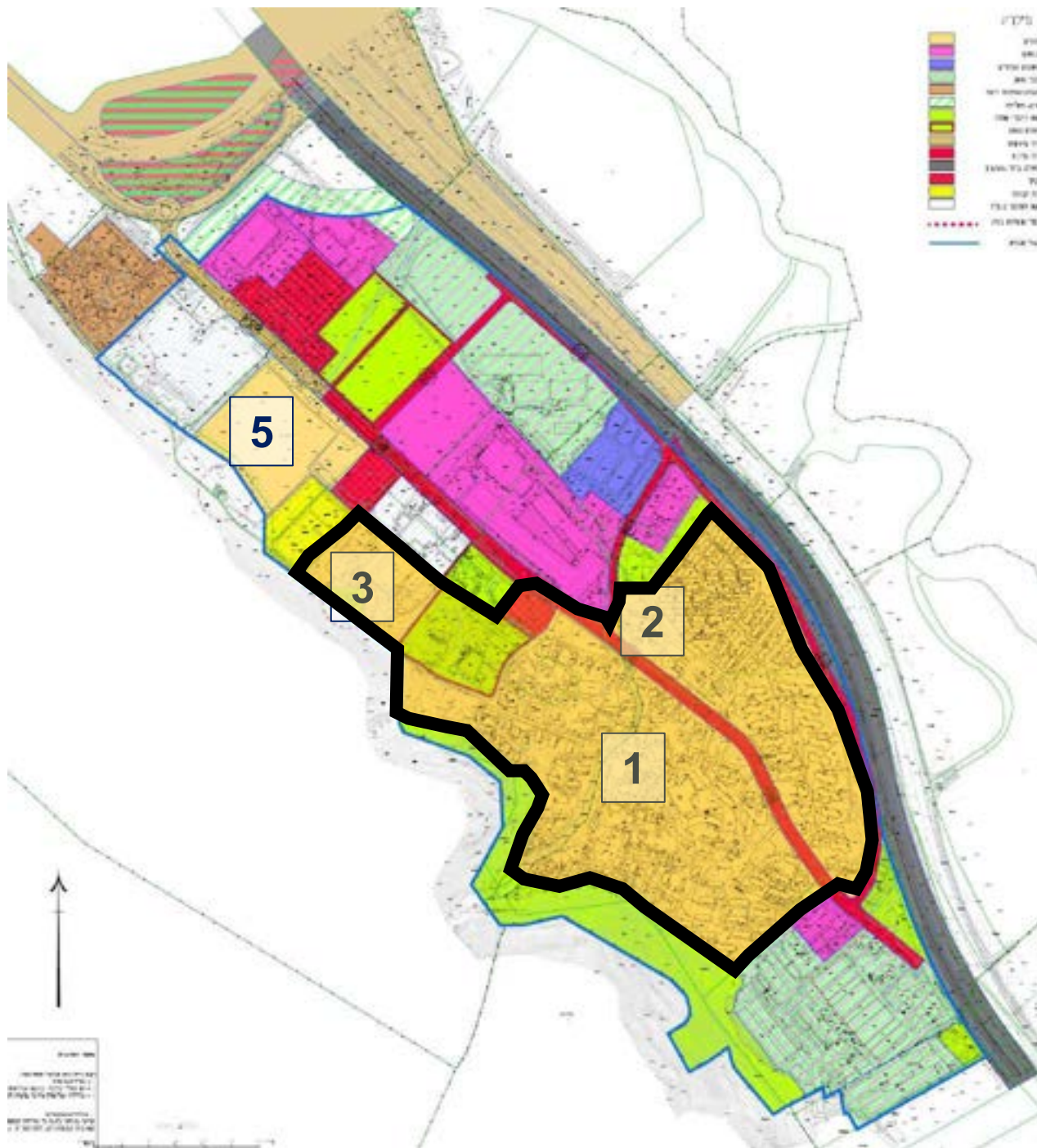
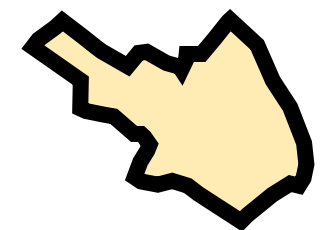


שינויים אפשריים בסמכות מקומית – יח"ד

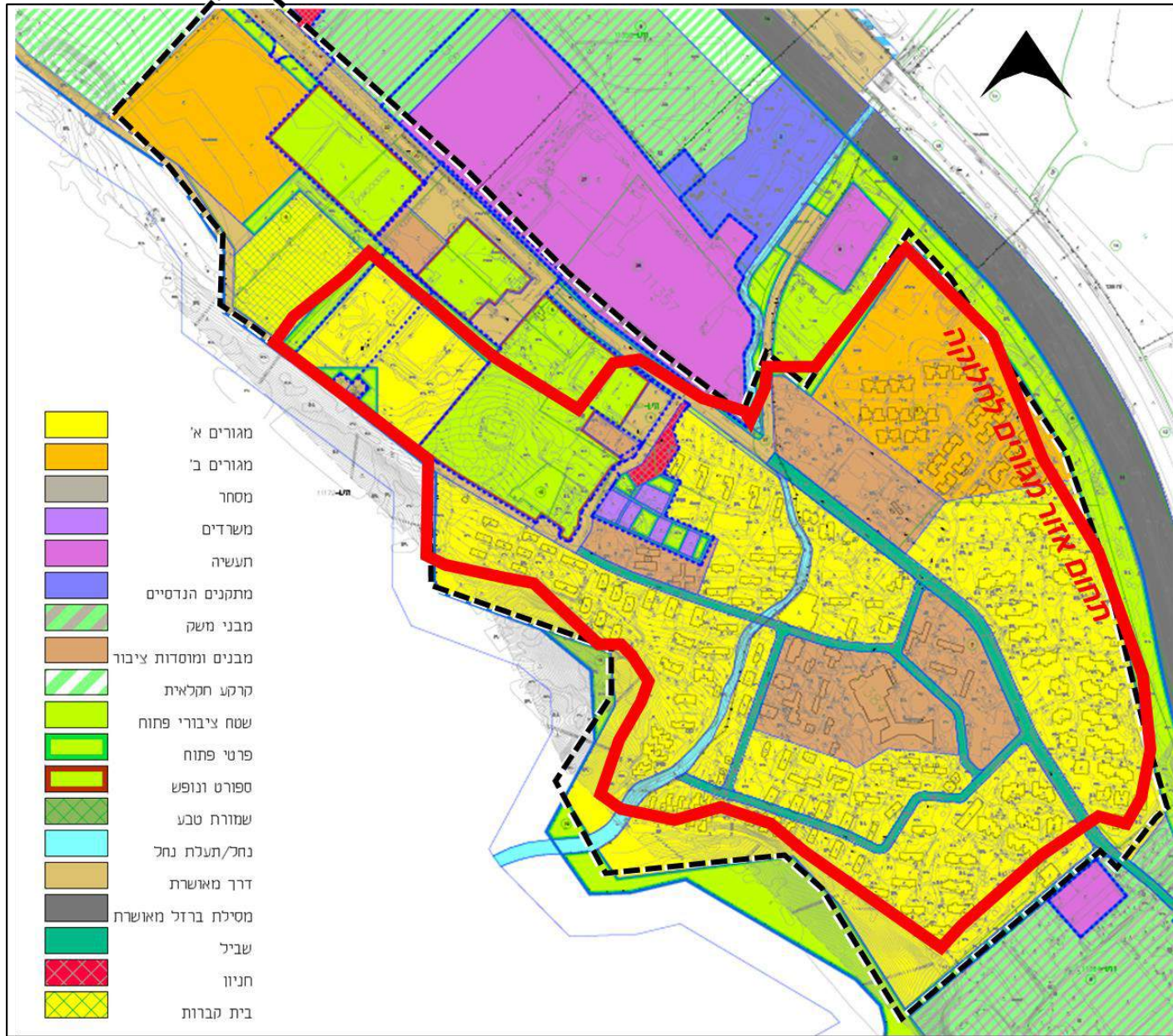
מס'	אזור	שטח (דונם)	צפיפות	יח"ד
1	הקיבוץ הוותיק	300	משתנה	600+100
2	מתחם הרכבת	5	10	50
3	שכונת הבריקה	22	2.5-3	46
5	שכונה מערבית	38	4	100-120
סה"כ		365	משתנה	כ - 800

תכנית מצומצמת להיקף של לוח 2 בתמ"א

תחום תכנית להסדרת
700 יח"ד + 100 קטנות



תחום תכנון - תכנית מקומית כולל שיוך דירות



שטח חלקות המגורים המאושרות:
 כ-550 ד' (כולל לב הישוב, דרכים ושבילים)
 תחום שטח "המחנה" כ-350 דונם ברוטו



יגור - התאמה לתמ"א 35 / 5

1. תכנית האב מהווה בסיס תכנוני נדרש לכל תכנון בהתאם לתמ"א 35 / 5
2. תכנית האב תואמת את מסמך המדיניות הנדרש. צריך לאשר אותה בוע' מקומית מחוזית
3. בכל תכנון עתידי של יגור אין צורך לחרוג מתחום הקו הכחול
4. מתחם תעסוקה- מתע"ן בכניסה ליגור יבדק ויפותח בהתאמה לתמ"א 75
5. נכון לפתח את יגור כישוב דגם 7 – עד 3000 נפש
6. מתאפשר פיתוח מגורים חדשים מסוגים שונים כולל תמהיל מגורים. חלקם יכולים להיות גם כפרויקט נדל"ן של הישוב. למשל במתחם 7 הסמוך לביה"ס
7. צפיפות מגורים בהתאם לתמ"א אפשרי לפחות 3 יח"ד / ד' למגורים רגילים ולפרויקט מגורים ניתן להגיע גם ל 10 יח"ד / ד'
8. בוטל לוח 2. אין הגבלה על מס' יח"ד מהסוגים השונים ביגור לפחות 1000 יח"ד, אפשר שיותר (עדיין בבדיקה ותאום)

המשך התהליך כולל תאום מול תמ"א 35 / 5 , תמ"א 75

תכנון מול ובסמכות הוועדה המקומית, ככל שניתן, בהתאמה לתמ"א ולהנחיות רמ"י

מומלץ לא לחרוג מקו כחול

1. להגיש תכנית של אזור הקהילה – הפרצלציה, ע"י אדר' שוהם בן ארי, להיקף מוסכם עד 700 יח"ד + יח"ד קטנות

2. תכנית נוספת בסמכות וע' מקומית בתחום הקו הכחול הכוללת החלפת יעודי קרקע ותוספת זכויות בניה למתחמי מגורים חדשים, בהתאם לזכויות בניה קיימות ועל פי תמ"א 5/35 כולל מערכת הדרכים בתחום יגור

3. שינויים משמעותיים כמו מתחם מבני המשק, מתחם תעסוקה גדול בצפון – אפשרי רק מול וועדה מחוזית.



אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
ערן גנש



מנהלים בע"מ
תכנון וקניין



שופי נה
כלים לקבלת החלטות פתוחה

