

# מיצוי זכויות הבניה באזור המגורים הקיים







מיצוי מספר דירות  
המגורים בשטח  
הקיבוץ הקיים

מתן מגוון אפשרויות  
לבחירת דירה  
לצעירים ונקלטים

הסדרת  
סוגיות  
קליטה



## הסדרת סוגיות קליטה



- התנעת תהליך הקליטה בזמן קצר יחסית
- התייחסות למי שנקלט בשנים האחרונות כחברים נקלטים ביגור
- מתן מגוון אפשרויות מגורים לחברים הצעירים ולנקלטים



## מתן מגוון אפשרויות לבחירת דירה לצעירים ונקלטים



- מגרש משותף במבנה קיים (עלות נמוכה יחסית לרכישה ובניה)
- דירה במגרש חדש המיועד לבנייה רוויה (עלות קרקע, תשתיות ובניה נמוכים יחסית)
- דירה במגרש חדש בו יח"ד בודדת או משותפת (עד 3 שותפים)
- דירה במתחם בניה רוויה חדש, הכולל דירות בינוניות במבנה משותף (חלופה זו לנקלטים/ות בלבד)



## מיצוי מספר דירות המגורים בשטח הקיבוץ הקיים



- עמידה ביעדים החברתיים שהוצגו
- מיצוי 700 יח"ד המתוכננות במסגרת התכנית שנועדה לאפשר שיוך
- הגדלת מצאי דיור מתוכנן לשיוך במענה לצרכים וליעדי הוועדה המקומית
- שיפור יעילות תכנון שטחי המגורים והוזלת עלות פיתוחם



# מדוע נדרש למצות את אזור המגורים (שטח המחנה) ?

תכנית המיצוי תאפשר את חידוש תהליך הקליטה,  
בהתבסס על שטח מגורים בתכנית המוצעת.





# מדוע נדרש למצות את אזור המגורים (שטח המחנה) ?

תכנית המיצוי היא תנאי הכרחי לשיוך הדירות ותאפשר את  
חידוש הקליטה, בזכות השטחים שיסומנו בתכנית המוצעת

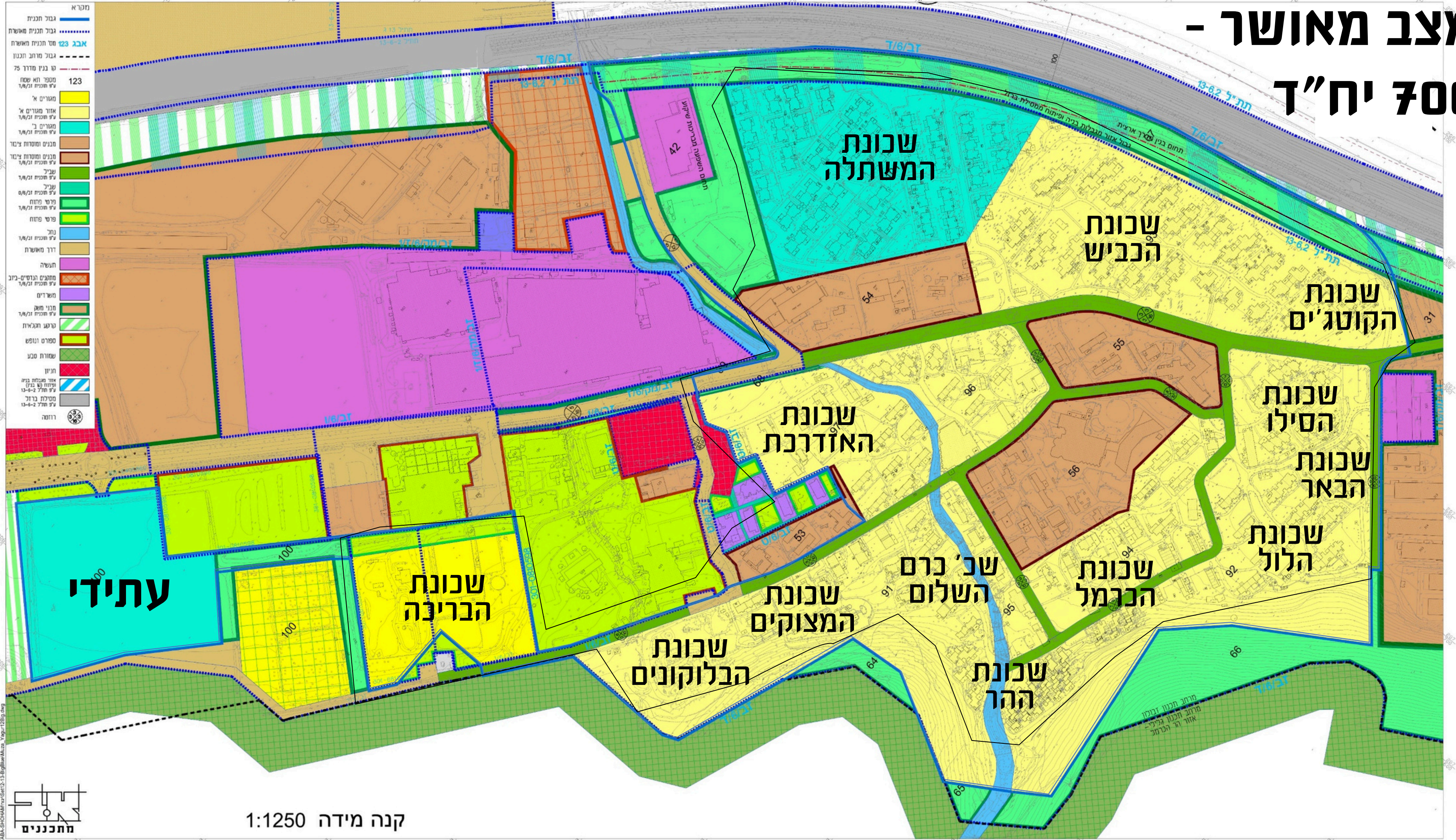


- קיבולת נוכחית מאושרת לשיוך בתכנית הסטטוטורית: 700 יח"ד
- על מנת להגדיל את מספר יחידות הדיור, נדרש להוכיח שמימשנו את מלוא הקיבולת.
- בשטח המגורים הנוכחי אנחנו קרובים לקיבולת, לכן עלינו לתכנן כבר עכשיו אזורי מגורים חדשים\*, שיהיו זמינים כשתורחב או תבוטל מכסת ה 700.

\*המדינה דורשת כיום לצופף בניה, לכן המגרשים העתידיים יהיו קטנים יותר מאלה הקיימים היום



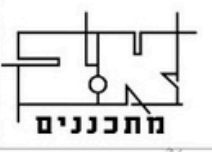
# מצב מאושר - 700 יח"ד



**מקרא**

- גבול תכנית
- גבול תכנית מאושרת
- אבג 123 מסל תכנית מאושרת
- גבול מרחב תכנון
- קו בנין מדרג 75
- 123 מספר תא שטח
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- מגורים א'
- אזור מגורים א'
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- מגורים ב'
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- מבנים וסודות ציבור
- מבנים וסודות ציבור
- שבי"ר
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- שבי"ר
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- פרטי פתוח
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- פרטי פתוח
- נוף
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- דרך מאושרת
- תעשה
- מתקנים הנדסיים-כיבוי
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- משדרים
- מבני חשמל
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- קרקע חקלאית
- ספורט ונופש
- שמורת טבע
- תחילת
- אזור מבקעת בניה
- פיקוח (קו בנין)
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- מסילת ברזל
- ע"פ תכנית זכ"מ/א
- רדסה

קנה מידה 1:1250



16/10/2024 P:\TABA-SHOAH\Map\Get12-13-8\BawMa2a\_Yagur1281g.dwg



# תכנית מיצוי אזור המגורים

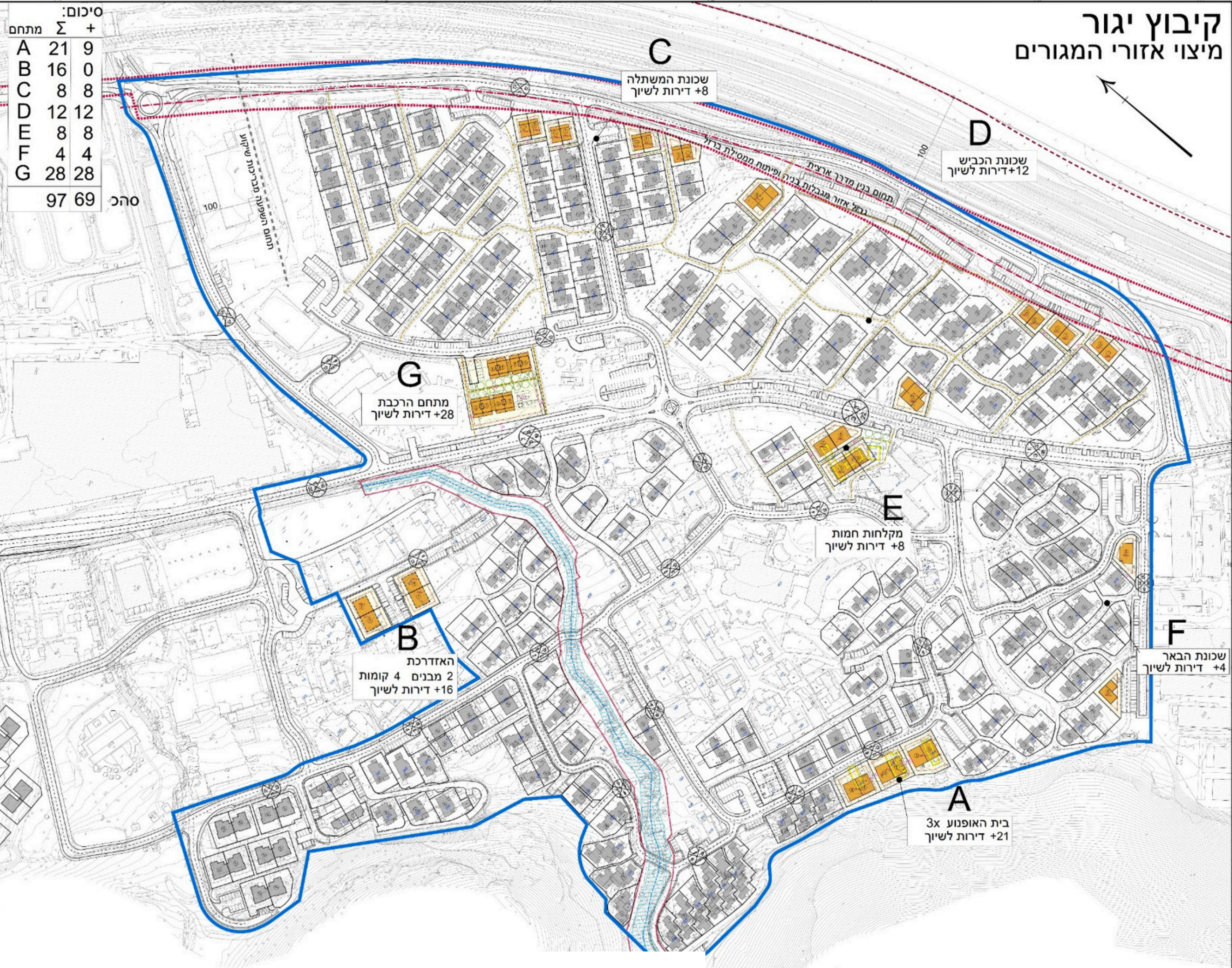
תוספת 69 יח"ד להגעה לקיבולת המלאה (700 יח"ד)

האזורים למיצוי מסומנים A-G על רקע חלוקה מוצעת למגרשים

קיבוץ יגור מיצוי אזורי המגורים



סיומ	Σ	+
A	21	9
B	16	0
C	8	8
D	12	12
E	8	8
F	4	4
G	28	28
סה"כ	97	69



C שכונת המשתלה +8 דירות לשיור

D שכונת הכביש +12 דירות לשיור

G מתחם הרכבת +28 דירות לשיור

E מקלחות חמות +8 דירות לשיור

B האזדרכת 2 מבנים 4 קומות +16 דירות לשיור

F שכונת הבאר +4 דירות לשיור

A בית האופנוע 3x +21 דירות לשיור



# A אזור

# שכונת הכרמל



תוספת:

21 יח"ד ב-3 מגרשים



# אזור B

# שכונת האזדרנת



תוספת:

16 יח"ד ב-4 מגרשים



# אזור C - שכונת המשתלה

תוספת 8 יח"ד ב-8 מגרשים





# אזור D - שכונת הכביש

תוספת 12 יח"ד ב-8 מגרשים (6 בודדים, 2 משותף)





# אזור D - שכונת הכביש

תוספת 12 יח"ד ב-8 מגרשים (6 בודדים, 2 משותף)





# אזור D - שכונת הכביש

תוספת 12 יח"ד ב-8 מגרשים (6 בודדים, 2 משותף)





# אזור E

# מקלחות חמות



תוספת:

8 יח"ד ב-4 מגרשים



# אזור F - שכונת הבאר

תוספת 4 יח"ד ב-2 מגרשים





# אזור G

# מתחם הרכבת



תוספת:

28 יח"ד בינוניות



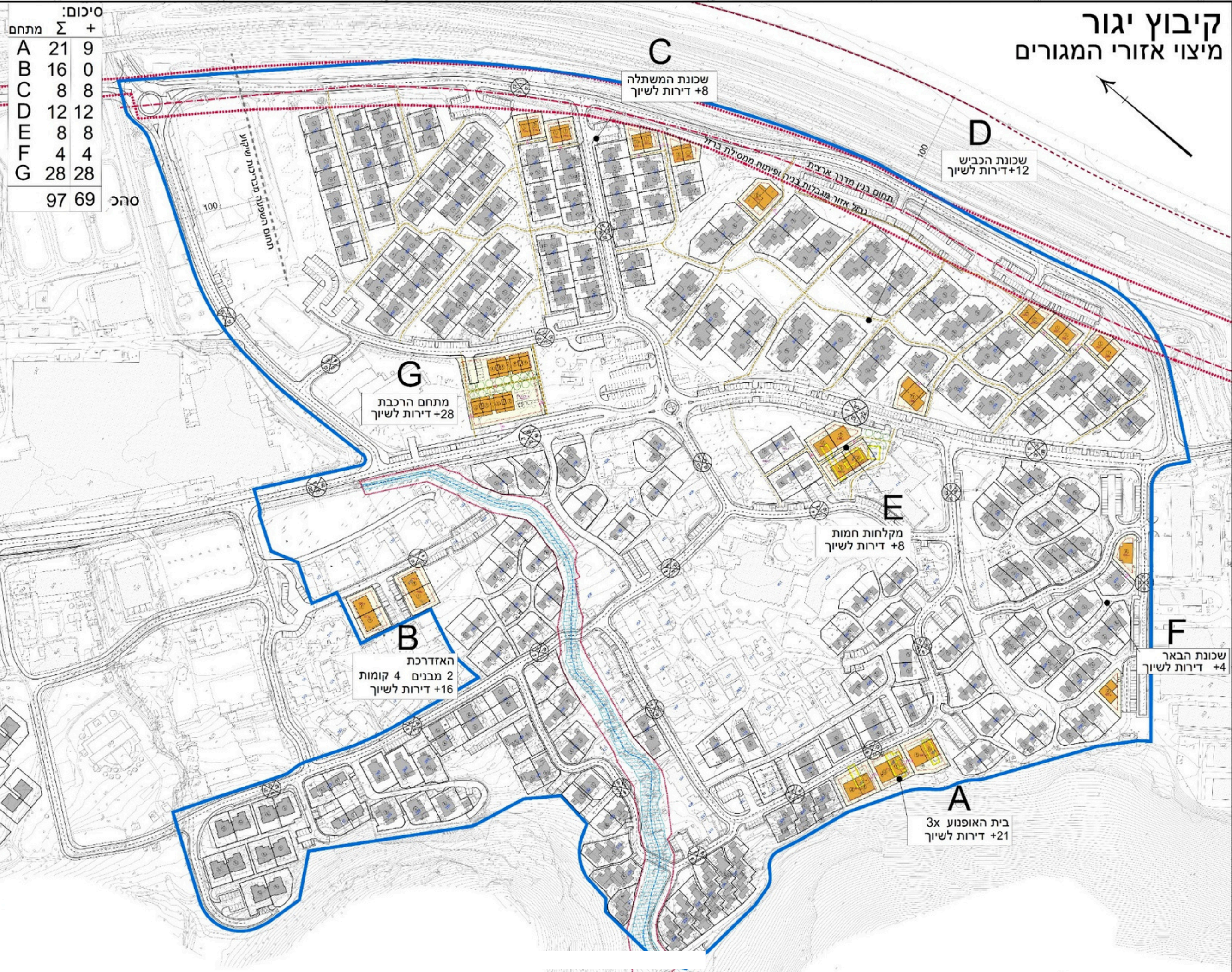
# תכנית מיצוי אזור המגורים

תוספת 69 יח"ד להגעה לקיבולת המלאה (700 יח"ד)

האזורים למיצוי מסומנים A-G על רקע חלוקה מוצעת למגרשים

קיבוץ יגור מיצוי אזורי המגורים

סיומ	Σ	+
A	21	9
B	16	0
C	8	8
D	12	12
E	8	8
F	4	4
G	28	28
סה"כ	97	69





# הצעת ההחלטה\*



\* לשם הנוחות, מובאים כאן עיקרי ההצעה בלבד  
ההחלטה שעולה להצבעה היא ההצעה המשפטית המלאה שנשלחה בנפרד



## מטרת ההחלטה:

לקבוע את התנאים לסימון מגרשים לא מבונים, שייעודו לחברים לבנייה (בהתאם לעקרונות שקבע צוות שיוך - תכנון)

## רקע:

- במסגרת השיוך, הקיבוץ קידם הליך תכנוני לחלוקת השטח למגרשים ברי-שיוך
- אחת המטרות היתה הגדלת כמות המגרשים, תוך אופטימיזציה של ניצול הקרקע והוספת מגרשים בשטח המחנה, בהתאם להחלטות הקיבוץ ולתב"ע המוצעת
- כאשר תאושר התכנית, תגדל כמות המגרשים לשיוך לזכאים, או להקצות לחברים חדשים



# גוף ההצעה

## סעיפים 2 + 1: אישור אסיפה

לאחר אישור אסיפה לתכנית, יוכלו בתי אב המשתייכים לקבוצות הרלוונטיות בהחלטה, לבחור מתוך מה שיוצע גם מגרשים לא מבונים

## סעיף 3: הקצאת מגרשים וסמכות צוות השיוך

צוות השיוך יהיה רשאי לקבוע אילו מגרשים יוקצו ומתי יתאפשר לסמן כל אחד מהם. בנוסף, צוות השיוך מוסמך לפעול ליישום החלטה זו, כולל נהלי העבודה לסימון המגרשים

## סעיפים 5 + 4: סימון מגרש לא מבונה

חבר שיבקש לבנות במגרש לא מבונה, יוכל לסמן אותו לאחר קבלת תוצאות חיוביות בבדיקה הכלכלית. החברים המסמנים יתחייבו לפעול בהתאם ללו"ז שייקבע על ידי צוות השיוך ו. ההנהלה



# גוף ההצעה - המשך

## סעיף 5 - אופן הבניה

ביחס לכל מתחם, הקיבוץ יכול לקבוע כי הבניה תנוהל כבניה מרוכזת באמצעות הקיבוץ, או לחילופין כבניה פרטית.

## סעיף 7 + 6 - עלויות הבניה וביצוע התשתיות הציבוריות

החברים הבונים יישאו בכל העלויות הכרוכות בבניית הבית, כולל: תקורות הקיבוץ, ניהול הפרויקט, מתכננים, בניה, פיקוח, פיתוח תשתיות ציבוריות (אותן הקיבוץ יבצע בכל מקרה) וכיוצא באלה. החלטה זו מבטלת כל החלטה קודמת בעניין תשלומי בניית בית המגורים של החבר.

## סעיף 8 - אי עמידה בלו"ז / או ויתור על מגרש

חבר שביקש לסמן מגרש ולא עמד בלו"ז, או שכבר סימן ומבקש לחזור בו, יהיה זכאי לסמן את אחד מהמגרשים הפנויים באותו המועד, ויישא בכל העלויות הכרוכות בביטול הסימון, כולל כאלו שחלות על פי החוק על הקיבוץ



# גוף ההצעה - המשך

**סעיף 10 - הקצאת מגרשים לקליטת חברים חדשים**

מתוך 70 יח"ד שיתווספו לאחר השלמת מיצוי המגרשים, 44 בלבד יוקצו לקליטת חברים חדשים.

סימון המגרשים לחברים החדשים יחל ב"מתחם התחנה"  
ולאחר מכן יסומנו יחידות הדיור המצויות בשכונת האזדרכת



ההצעה נותנת פתרון למטרות שהצבנו לעצמנו, כך שיגור תוכל לקלוט, לצמוח ולהתפתח:



מאפשרת למצות את מספר דירות המגורים בשטח הקיבוץ הקיים



מאפשרת מגוון סוגי דירות לבחירה עבור צעירים ונקלטים



מסדירה את סוגיות הקליטה