

קיבוץ יגור

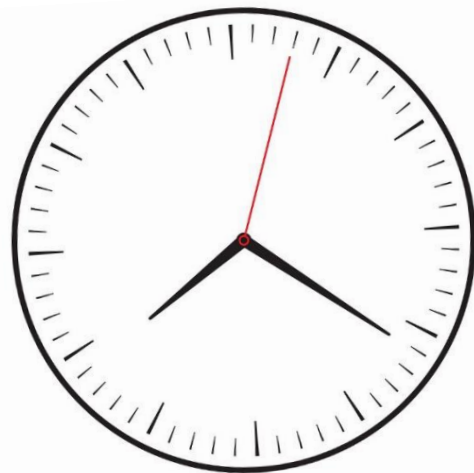
עקרונות תכנון התב"ע

התפלגות מכסה וזכויות בנייה למגורים
הסבר העקרונות בתכנית היישובית המוצעת

מפגש הסבר לחברים

04/12/2025

תכנית המפגש



21:30

סיכום
☹️/😊

20:45

מענה
לשאלות
והבהרות

20:10

הצגת עקרונות
התכנית המוצעת
אדרי' שוהם בן-ארי

20:05

דברי
פתיחה

20:00

התכנסות

למה באים?

**להקשיב, להתעדכן, להבין
לדעת, לשפר, לשאול, ללמוד
להשתתף, להכיר, להשפיע!**

* המפגש יתאר ויסביר באופן כללי את עקרונות התכנית היישובית המוצעת ולא באופן פרטני

מצב קיים

טרם חלוקה

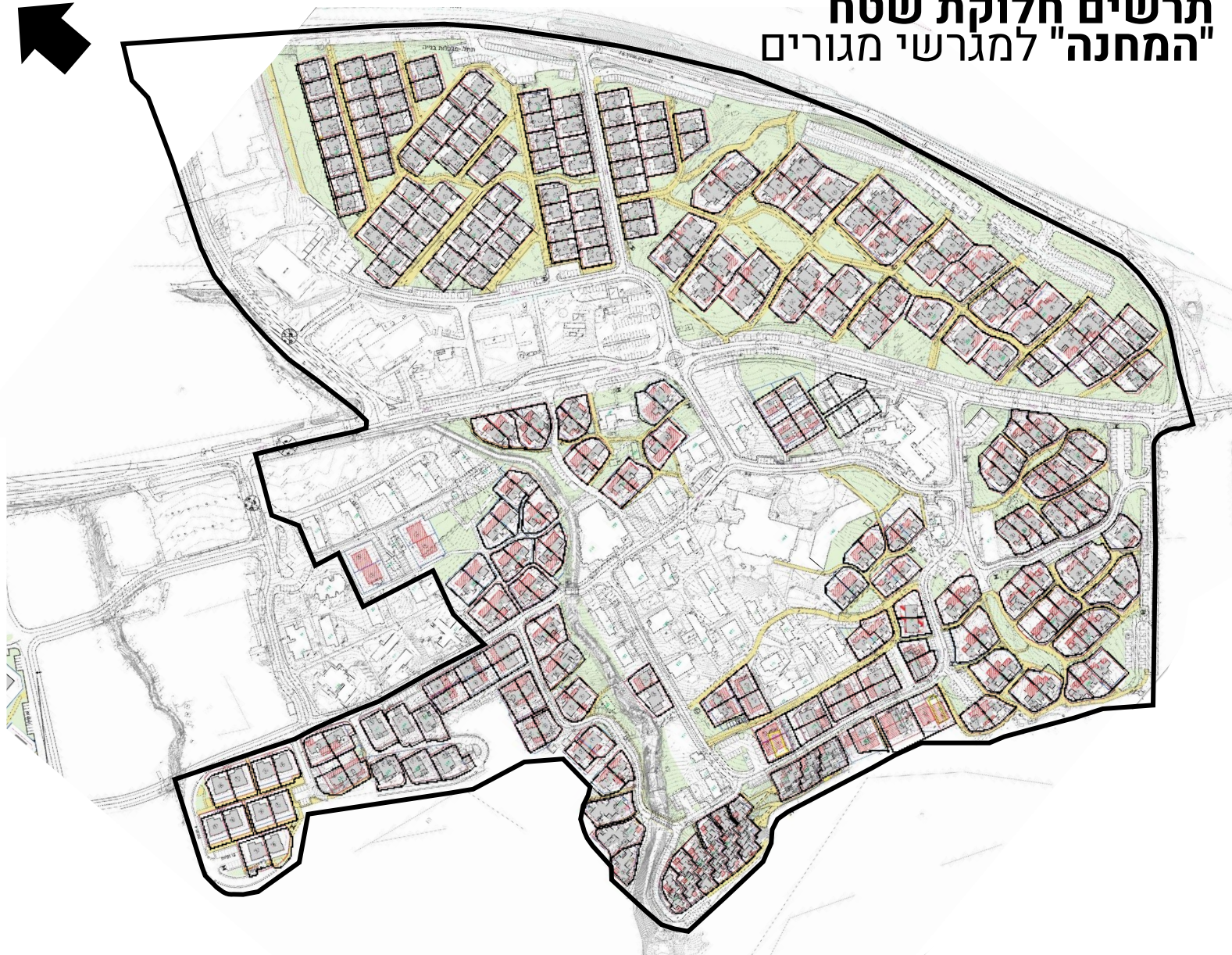
תרשים שטח דירות (שטח דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה)



הבחנה:

קיימת שונות מובהקת במאפייני הבינוי הקיים, תצורת המגורים ושטחי הדירות בהשוואת אזורי המגורים הקיימים.

תרשים חלוקת שטח "המחנה" למגרשי מגורים



חלוקה לשיוך

זיהוי וקביעת מערך
השטחים החיוניים
עבור תפקוד אזורי
המגורים בהם:
מערך דרכים וחניות,
רציפות שטחים
פתוחים ומעברי
תשתיות.
שטח המגורים הנותר
מחולק למגרשים
בהתאם לקיים ולצביון
הישוב.

הערה: החלוקה למגרשי מגורים הינה עקרונית בלבד



חשוב לדעת!

לא ניתן לקדם החלוקה המבוקשת ולהשלים שיוך קנייני בקרקע, במידה והתכנית המאושרת החלה על השטח איננה מתאימה בהגדרותיה ובצורה מלאה לצורכי החלוקה.

במקרה שלנו ביגור, על מנת לקבוע החלוקה, ולהבטיח אפשרות החברים לממש מלוא זכויותיהם בשטחם **נדרשת עריכת תכנית מתאר מקומית (תב"ע) לתיקון** את ההוראות וגבולות אזורי המגורים בהתאמה לחלוקה.

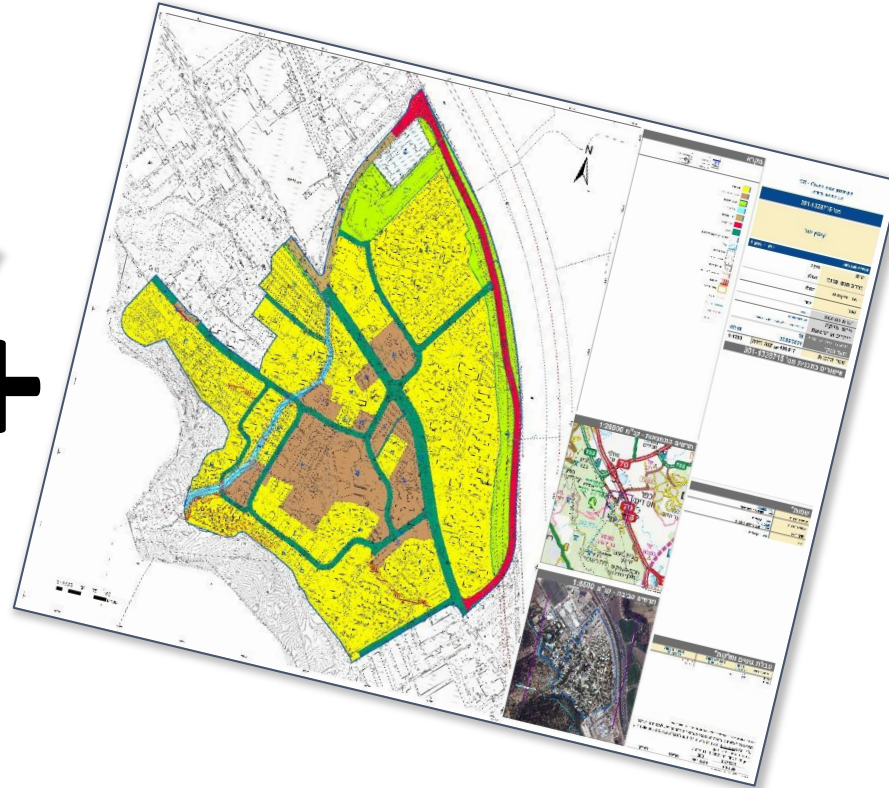
הערה: החלוקה למגרשי מגורים הינה עקרונית בלבד

מסמכי תכנית סטטוטורית בסמכות הוועדה המקומית עבור חלוקה ושיוך מגרשים



נספחים מקצועיים
(מנחה/רקע)

+



תשריט
(מחייב)

+

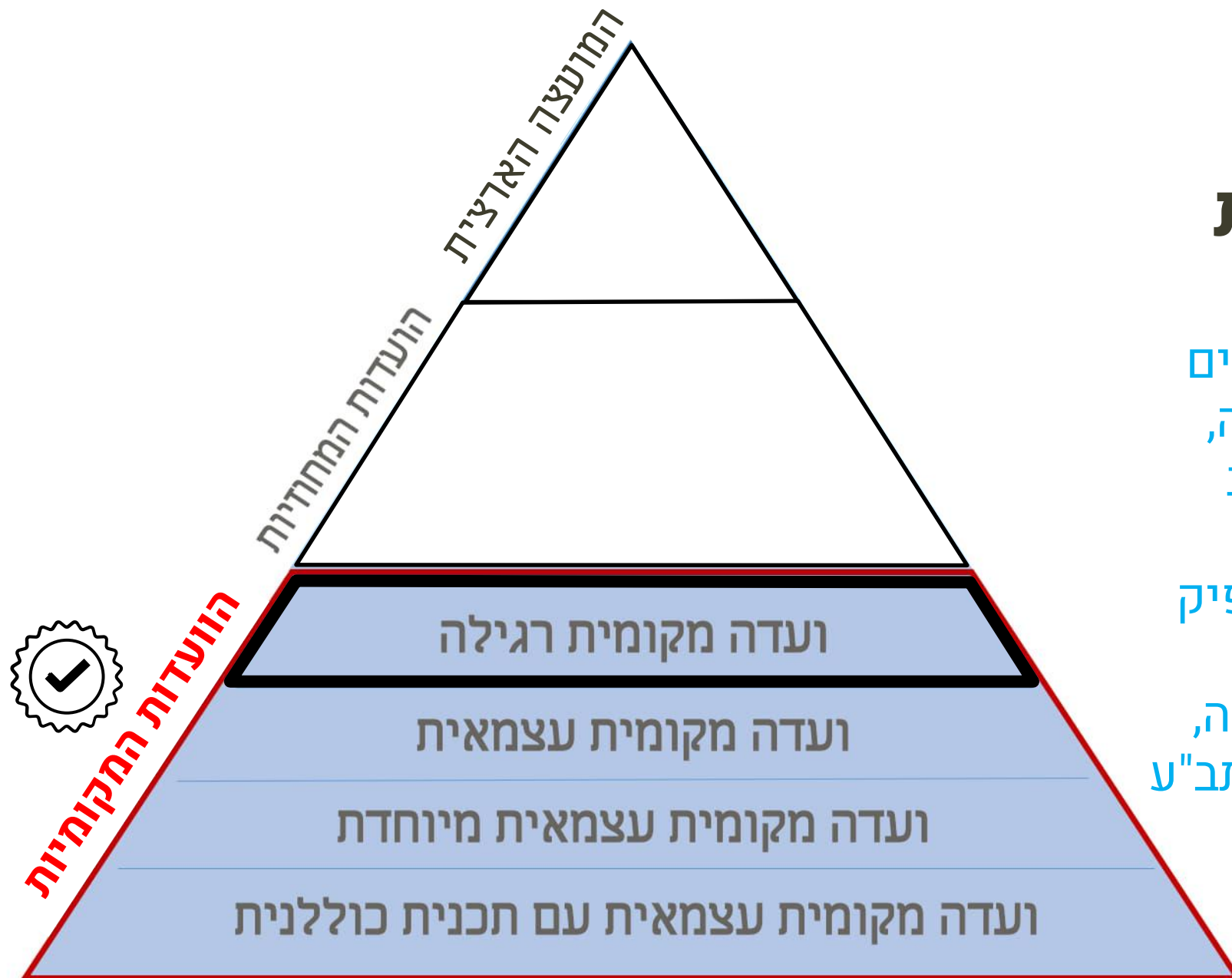
A document titled "הוראות תכנוניות" (Planning Instructions). It contains various fields for planning information, including a title, a description, and a list of instructions. The document is signed by the local authority and includes a logo.

הוראות
(מחייב)

מדרג הוועדות

הוועדה המקומית

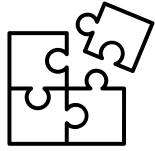
מוסמכת לטפל בהליכים
הקשורים לתכנון ובניה,
פיקוח ואכיפה במרחב
התכנון שבאחריותה.
הוועדה מוסמכת להנפיק
היתרי בנייה בהתאם
לתקנות התכנון והבנייה,
באזורים בהם קיימת תב"ע
מאושרת ובהתאם לה.



הוועדה המקומית

חסרונות

הוועדה המקומית איננה מוסמכת להוסיף או לגרוע שטחי בנייה או שטחי קרקע המוקנים מכח תכנית מתאר שאישרה הוועדה המחוזית אלא רק לשנות אופן סידורם או התפלגותם (בכפוף למגבלות הקבועות בחוק)

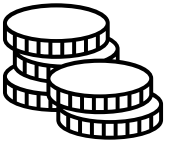


הוועדה המקומית איננה מוסמכת להוסיף שימושים או ייעודי קרקע מהקבוע בתכנית מתאר שאישרה הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית מחוייבת באיזון כלל שטחי ייעודי הקרקע והבנייה – לעיתים מאוד מורכב או בלתי אפשרי.

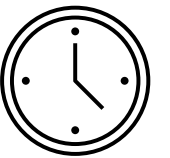


יתרונות

קידום תכנית מתאר **בוועדה המקומית** הינו בד"כ הליך פשוט, זול וקצר משמעותית מהליך דומה המתקיים בסמכות גבוהה וזאת, מאחר ולרוב איננו משנה מהותית תצורה והיקף פיתוח מאושר, עבורו נבדקה היתכנות בעבר.



בהליך בסמכות **הוועדה המקומית** היזם לרוב אינו נדרש לתיאום חוזר עם רשויות וגופי התכנון השונים ואינו נדרש להתאים או לשנות התכנון כך שהיקף ותחומי הפיתוח המוצעים יעמדו במדיניות השיפוט העדכנית



תחום תכנית

תחום תכנית

מפעל לגין

חדר האוכל

באלגן

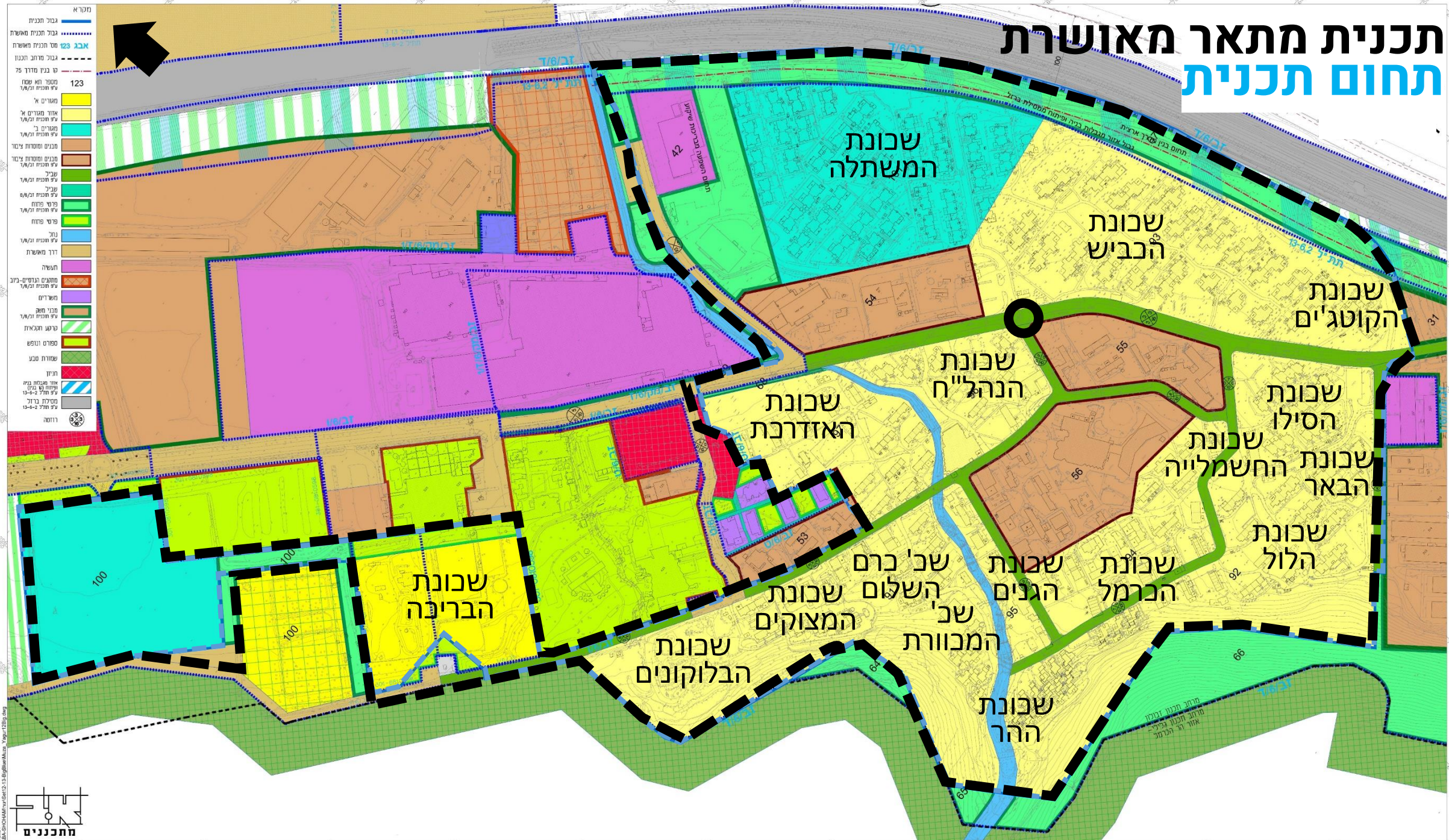
תחום תכנית

תחום תכנית

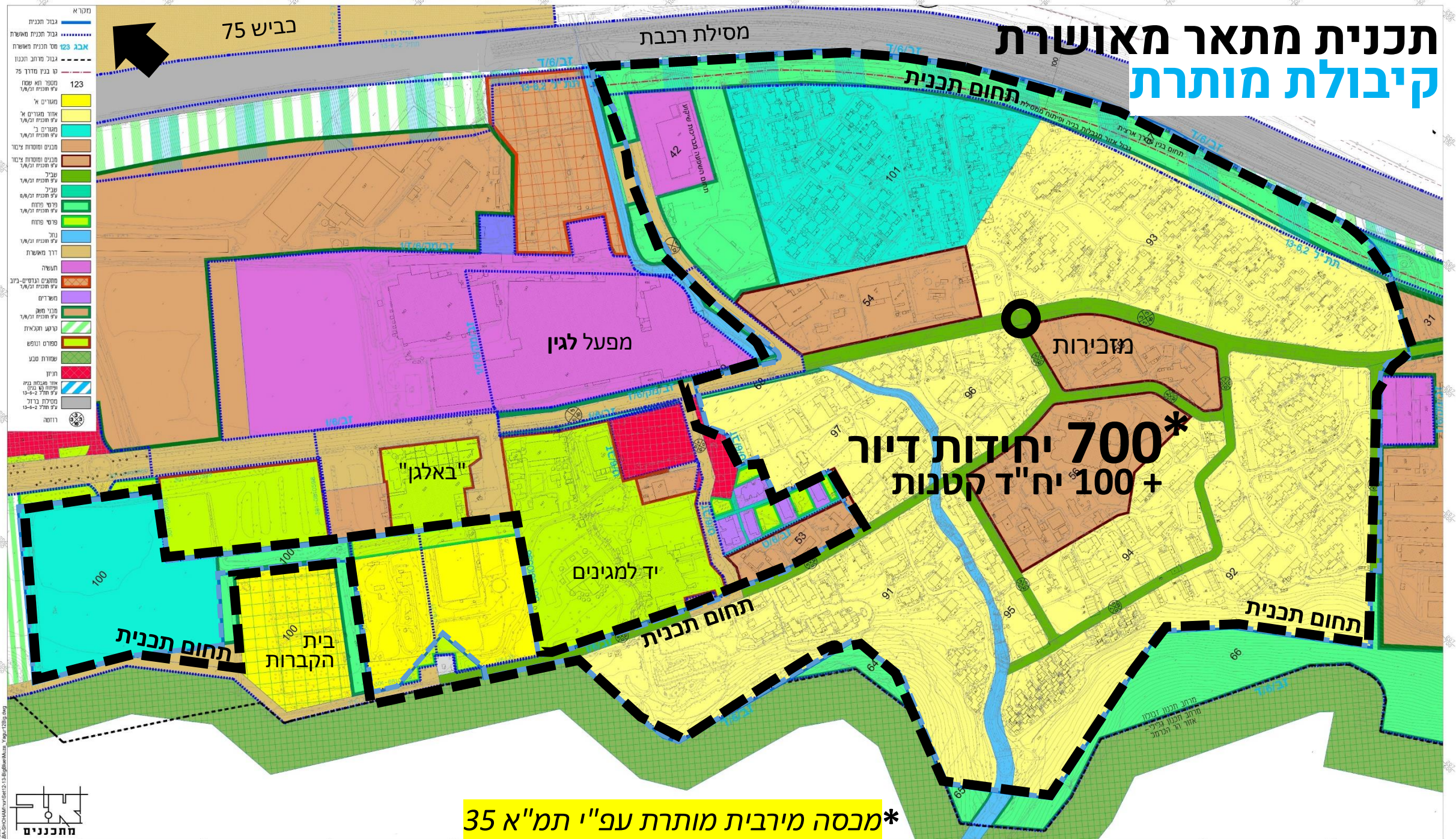


*

תכנית מתאר מאושרת



תכנית מתאר מאושרת קיבולת מותרת



*מכסה מירבית מותרת עפ"י תמ"א 35

מלוא פוטנציאל המגורים (בכפוף לתכנית עתידית)



מלוא פוטנציאל המגורים (בכפוף להגדלת מכסה או ביטולה)

860 יח"ד
+ 100 יח"ד קטנות

42 יחידות דיור

לגין

166 יחידות דיור

8 יחידות דיור

קיימות
607 יחידות דיור

8 יחידות דיור

11 יחידות דיור

3 יחידות דיור

15 יחידות דיור

המשתלה
82

הכביש
105

הקוטג'ים
10

האזדרכת
42

הכרם
השלום
23

המצוקים
12

הבלוקונים
20

הבריכה
46

המכוניות
27

החל
37

הגנים
17

הכרמל
28

הבאר
10

הלול
60

החשמל
16

36

8

28

60

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

72

48

42

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

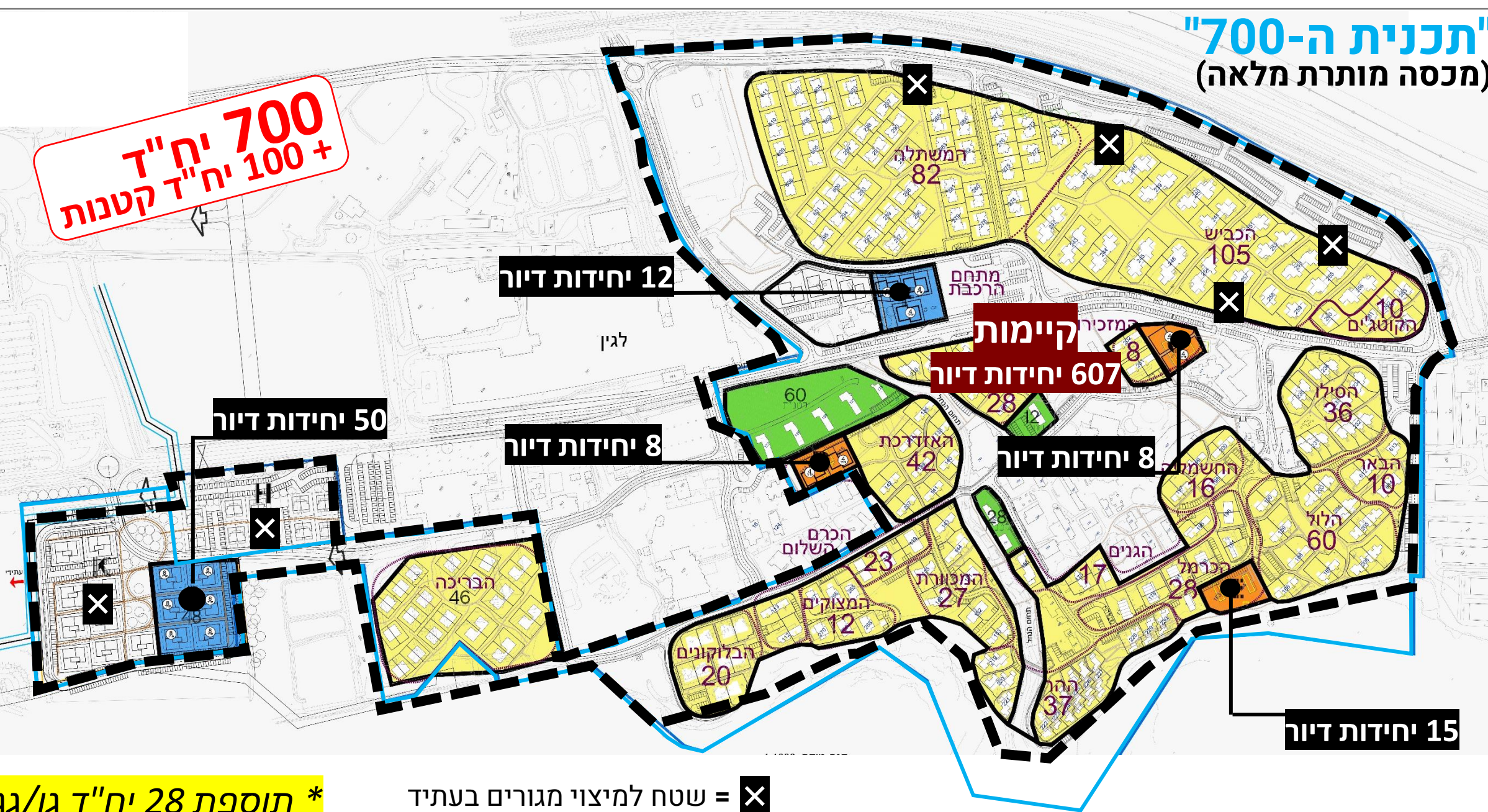
4

* תוספת 42 יח"ד גן/גג

"תכנית ה-700"

(מכסה מותרת מלאה)

700 יח"ד + 100 יח"ד קטנות



X = שטח למיצוי מגורים בעתיד

* תוספת 28 יח"ד גן/גג

הגדרה: זכויות בנייה

מתייחס לאפשרויות והמגבלות המותרות לבניה במגרש בהתאם לקבוע בתכניות מתאר מקומית (תב"ע) החלה על מקרקעין. זכויות הבניה קובעות בין היתר את שטח הבנייה המרבי המותר לבנייה, מספר הקומות, גובה המבנה, מרווחי הבנייה, ושימושי הקרקע המותרים בו. זכויות שטח הבנייה נמדדות במ"ר או באחוזי בניה מתוך שטח המגרש נטו, עבור יח"ד הדיור הבודדת או למבנה הכולל.



שטח הבניה המותר למגורים
ע"פ תכניות מאושרות

מגורים ב'
בניה: 60%

**מגורים א'
בניה: 40%**

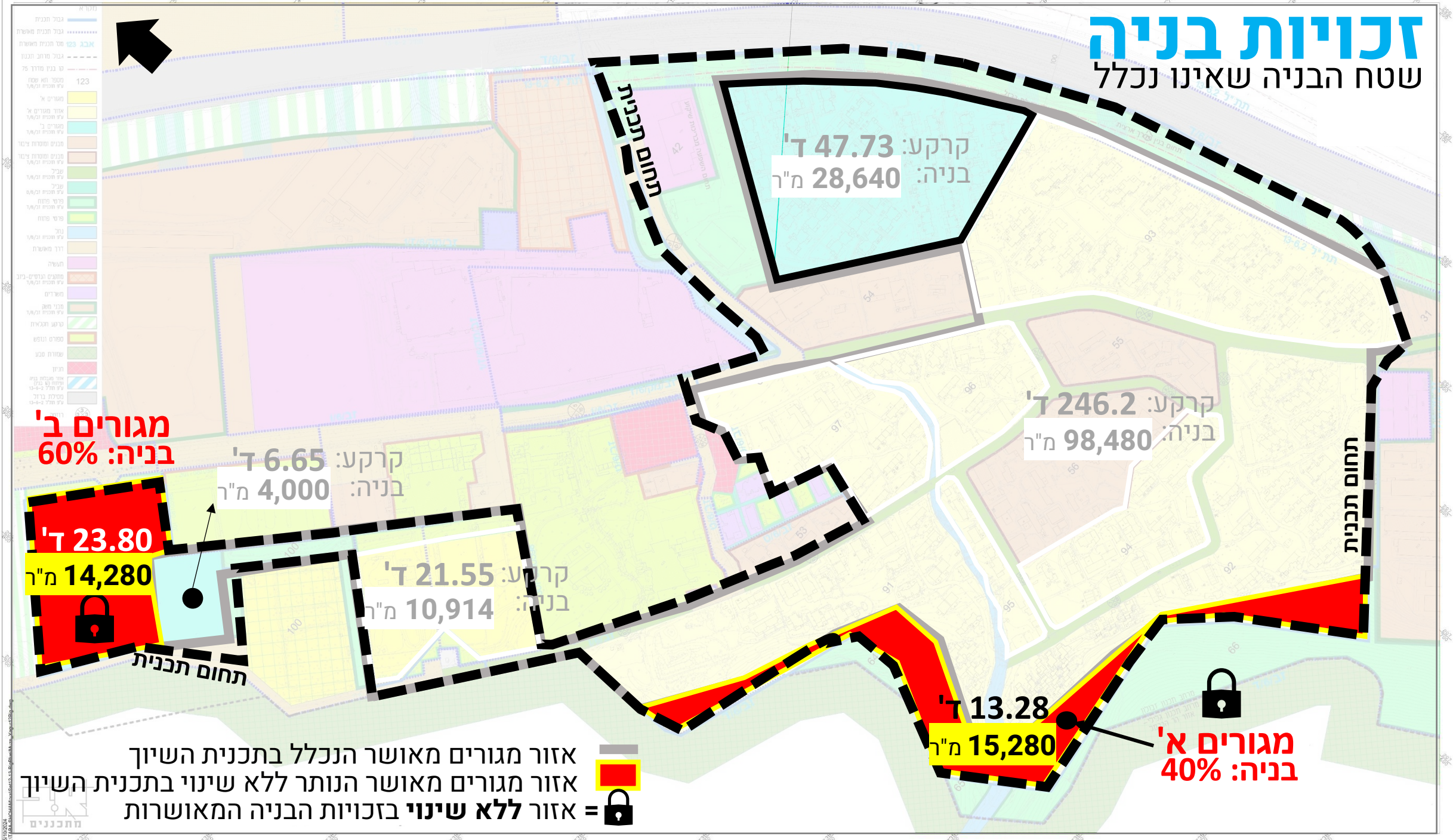
**מגורים אי'
בניה: 50%**

מגורים ב' בניה: 60%

**מגורים א'
בניה: 40%**

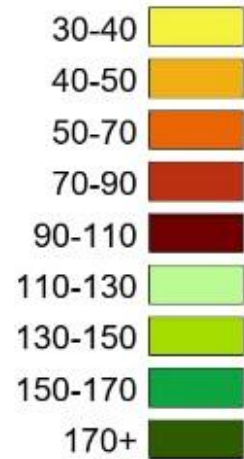
אזור מגורים מאושר הנכלל בתכנית השיוך
אזור מגורים מאושר הנותר ללא שינוי בתכנית השיוך
= אזור **ללא שינוי** בזכויות הבניה המאושרות

שטח הבניה שאינו נכלל



התפלגות שטח דירות מצב קיים

מקרא



הבחנה:

קיימת שונות מובהקת
במאפייני הבינוי הקיים,
תצורת המגורים ושטחי
הדירות בהשוואת אזורי
המגורים הקיימים.



הערה: תרשים הבחנה בין שטחי דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה

מאפייני שטח דירות מצב קיים

שטח דירות מצב קיים

דירות בשטח גדול

דירות בשטח בינוני עד קטן



הערה: תרשים הבחנה בין שטחי דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה

זכויות בניה

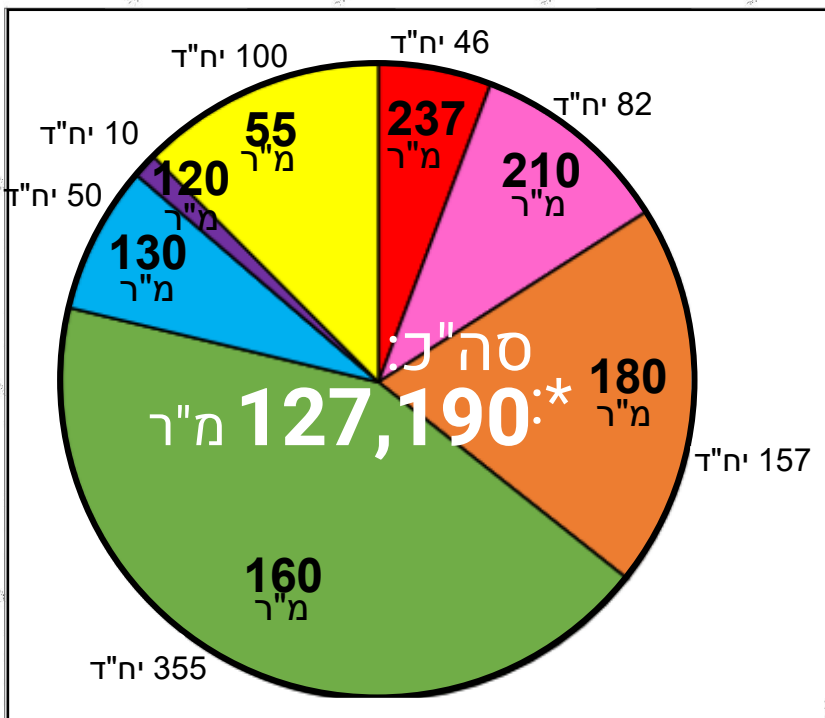
שטח הבניה המותר למגורים

- (הפחתת שטח שאינו בתכנית)	{	מגורים א': 246.2 דונם לפי 40% < 98,480 מ"ר	}	כלל שטחי המגורים
		מגורים א': 21.6 דונם לפי ~50% < 10,902 מ"ר		
		מגורים ב': 78.2 דונם לפי 60% < 46,920 מ"ר		
+ (תוספת שטח עפ"י 62א(א)17)	{	מגורים א': 38.2 דונם לפי 40% < 15,280 מ"ר	}	לא נכלל בתכנית
		מגורים ב': 23.8 דונם לפי 60% < 14,280 מ"ר		
		תוספת שטח בניה למגורים מכח תכנית מס' 301-1233816		
450 מ"ר				

סה"כ: 127,190 מ"ר

היקף שטח הבניה אותו יש לחלק בין כלל אזורי המגורים המיועדים לשיוך המצויים בתחום התכנית

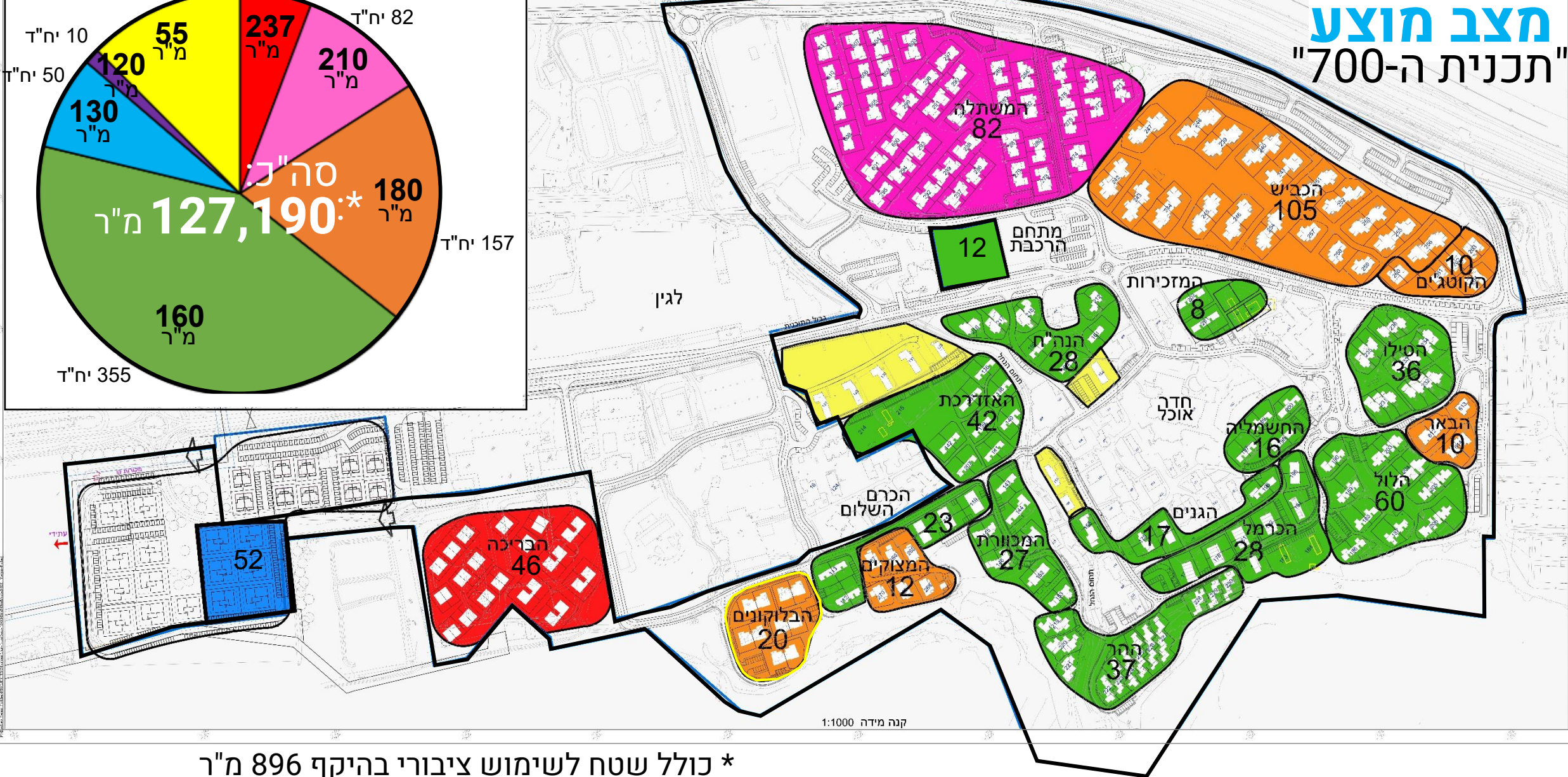
פילוח התפלגות שטח מוצע



אזורי התפלגות שטח דירות

מצב מוצע

"תכנית ה-700"



* כולל שטח לשימוש ציבורי בהיקף 896 מ"ר

טבלת פירוט התפלגות שטחי בניה עפ"י שכונות

אזור	שטח יח"ד (מ"ר)	מספר יח"ד	זכויות בנייה (מ"ר)
בעלי צרכים מיוחדים	120	10	1,100
מתחם הרכבת, מתחם 100	130	50	6,500
"המחנה" הוותיק	160	355	56,800
המצוקים, הבלוקונים, הכביש, הבאר, קוטגים	180	157	28,260
המשתלה	210	82	17,220
הבריכה (ללא שינוי)	237	46	10,914
יחידות קטנות (הכרם, השלום)	55	100	5,500
שימושים ציבוריים (ביעוד מגורים)	-	-	896
	סה"כ:	700 100+ קטנות	127,190


120,794 מ"ר

} שטחי בנייה בשכונות המגורים לשיוך

} שטחי בנייה קבועים

זכויות בניה תחשיב שטח הבניה ממוצע ליחידת מגורים

עפ"י עקרון התפלגות שוויונית ללא הבחנה לפי שונות קיימת



תודה

