

קיבוץ יגור

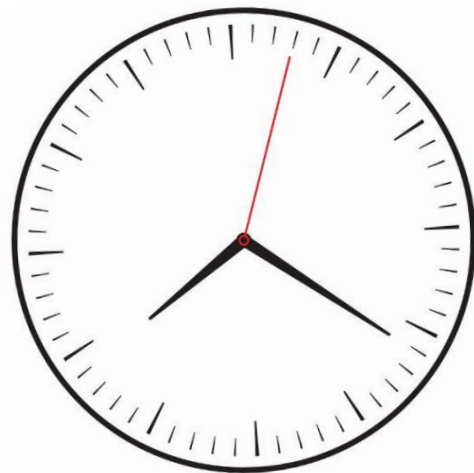
תכנית יישובית מוצעת

התפלגות מכסה וזכויות בנייה למגורים
הסבר העקרונות בתכנית היישובית המוצעת

מפגש הסבר לחברים

08/01/2026

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?

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

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

מצב קיים

טרם חלוקה

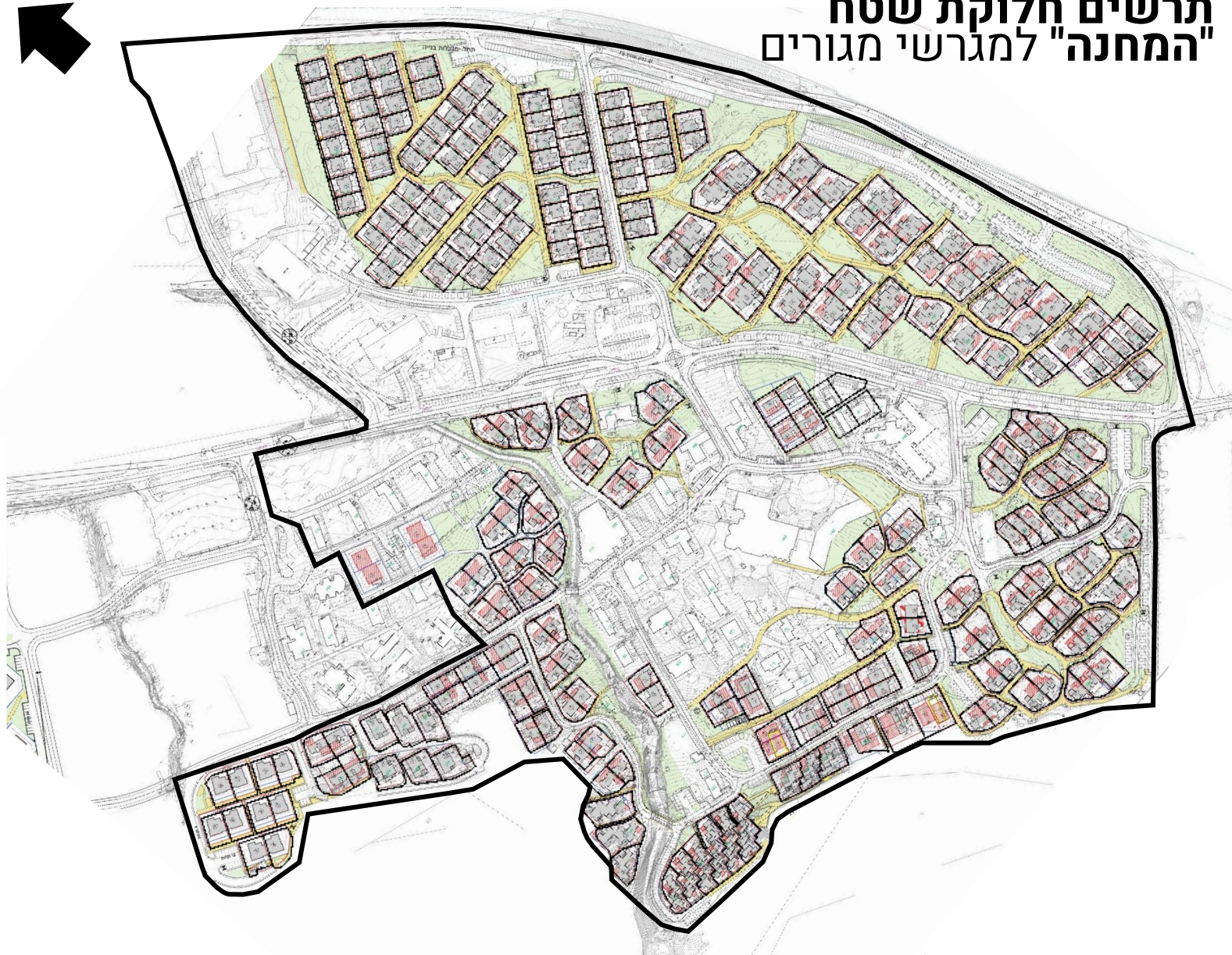
תרשים שטח דירות (שטח דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה)



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



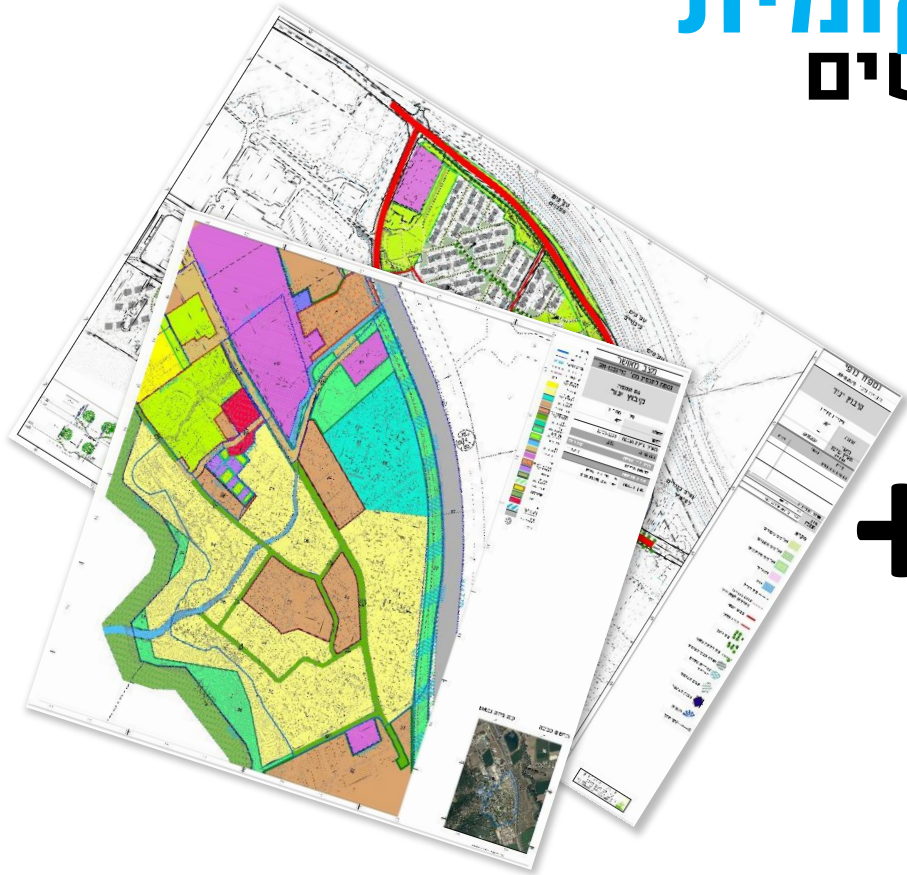
חשוב לדעת!

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.

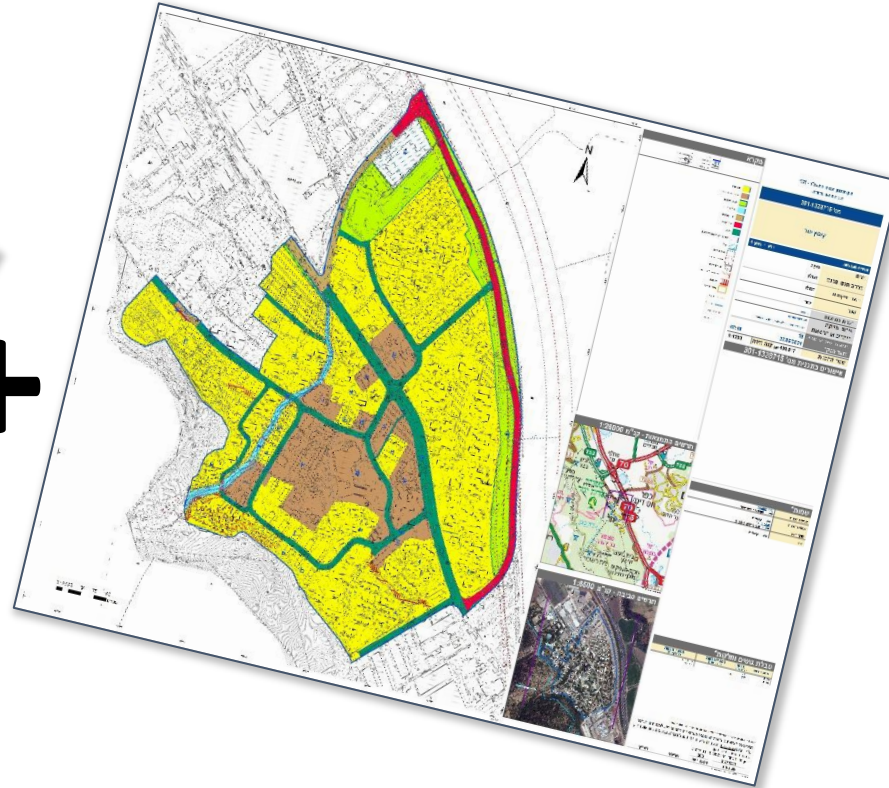
הערה: החלוקה למגרשי מגורים הינה עקרונית בלבד

מסמכי תכנית סטטוטורית בסמכות הוועדה המקומית עבור חלוקה ושיוך מגרשים



נספחים מקצועיים
(מנחה/רקע)

+



תשריט
(מחייב)

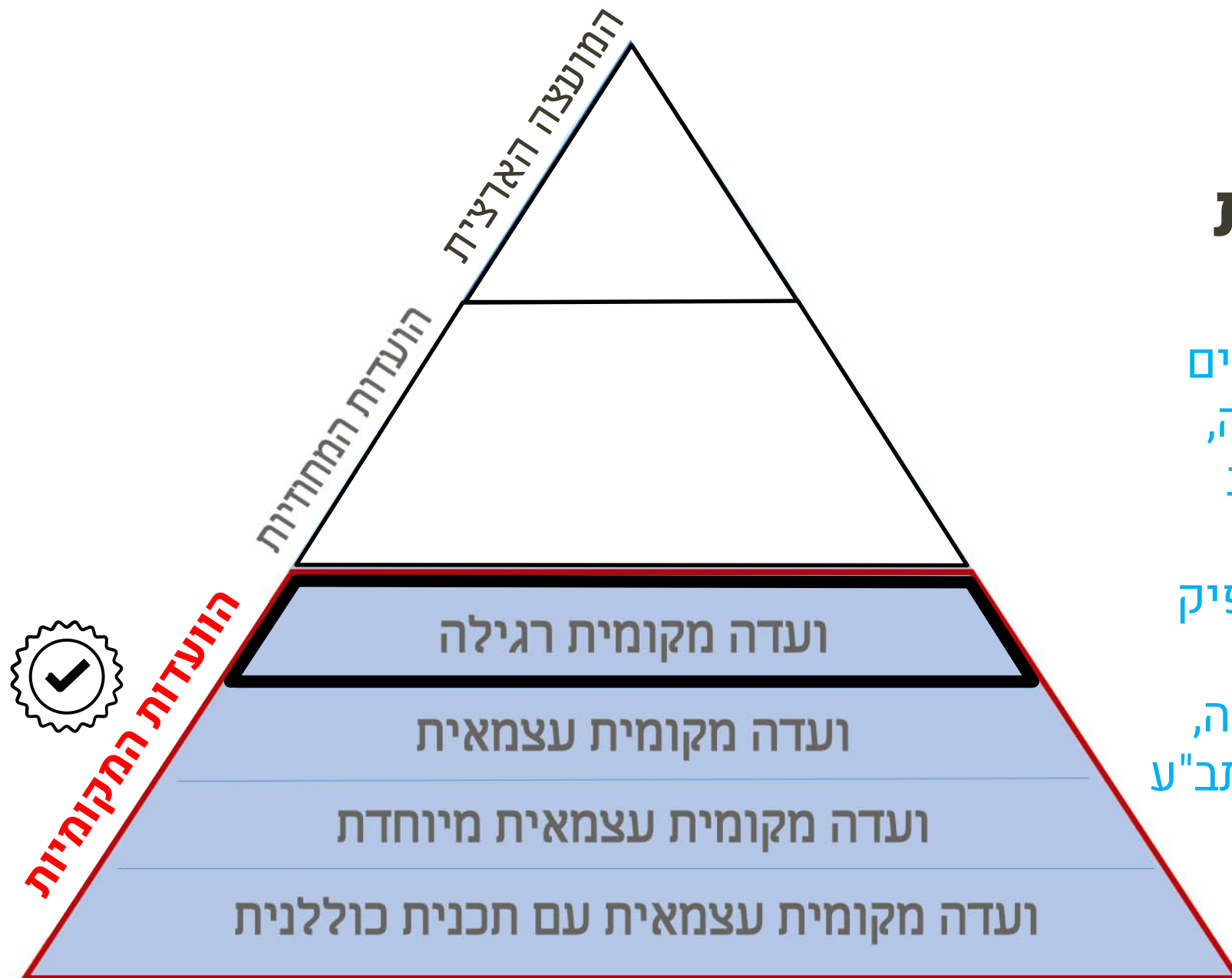
+

הוראות
(מחייב)

מדרג הוועדות

הוועדה המקומית

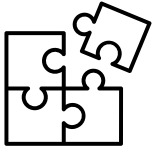
מוסמכת לטפל בהליכים
הקשורים לתכנון ובניה,
פיקוח ואכיפה במרחב
התכנון שבאחריותה.
הוועדה מוסמכת להנפיק
היתרי בנייה בהתאם
לתקנות התכנון והבנייה,
באזורים בהם קיימת תב"ע
מאושרת ובהתאם לה.



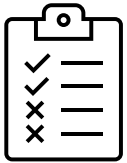
הוועדה המקומית

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)

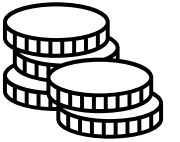


הוועדה המקומית איננה מוסמכת להוסיף שימושים או ייעודי קרקע מהקבוע בתכנית מתאר שאישרה הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית מחוייבת באיזון כלל שטחי ייעודי הקרקע והבנייה – לעיתים מאוד מורכב או בלתי אפשרי.

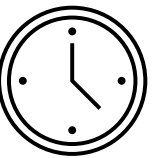


יתרונות

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

חדר האוכל

מפעל לגין

באלגן

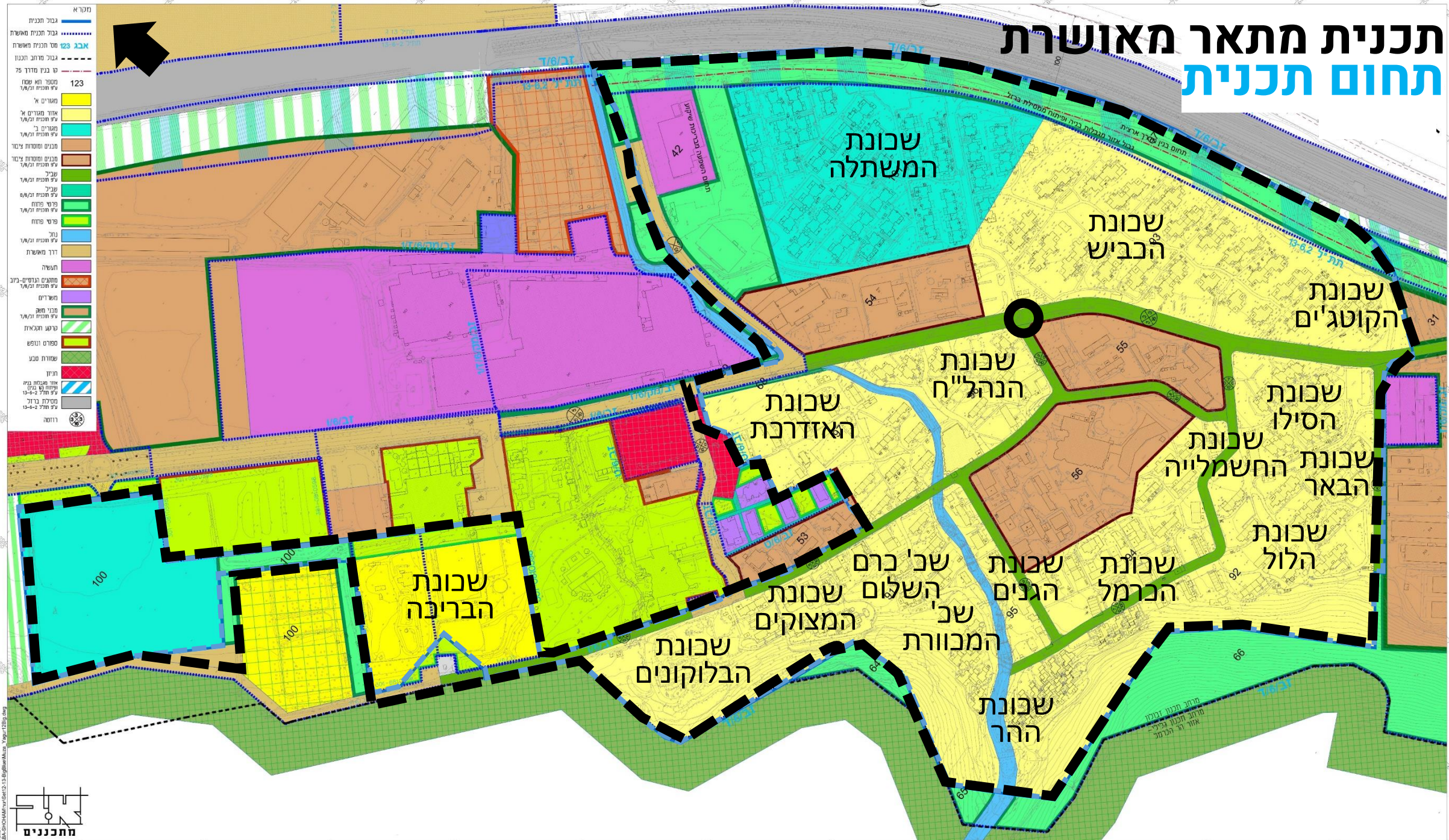
תחום תכנית

תחום תכנית



*

תכנית מתאר מאושרת



תכנית מתאר מאושרת קיבולת מותרת



מלוא פוטנציאל המגורים (בכפוף לתכנית עתידית)



"תכנית ה-700" (מכסה מותרת מלאה)

700 יח"ד
100+ יח"ד קטנות

12 יחידות דיור

לגין

50 יחידות דיור

8 יחידות דיור

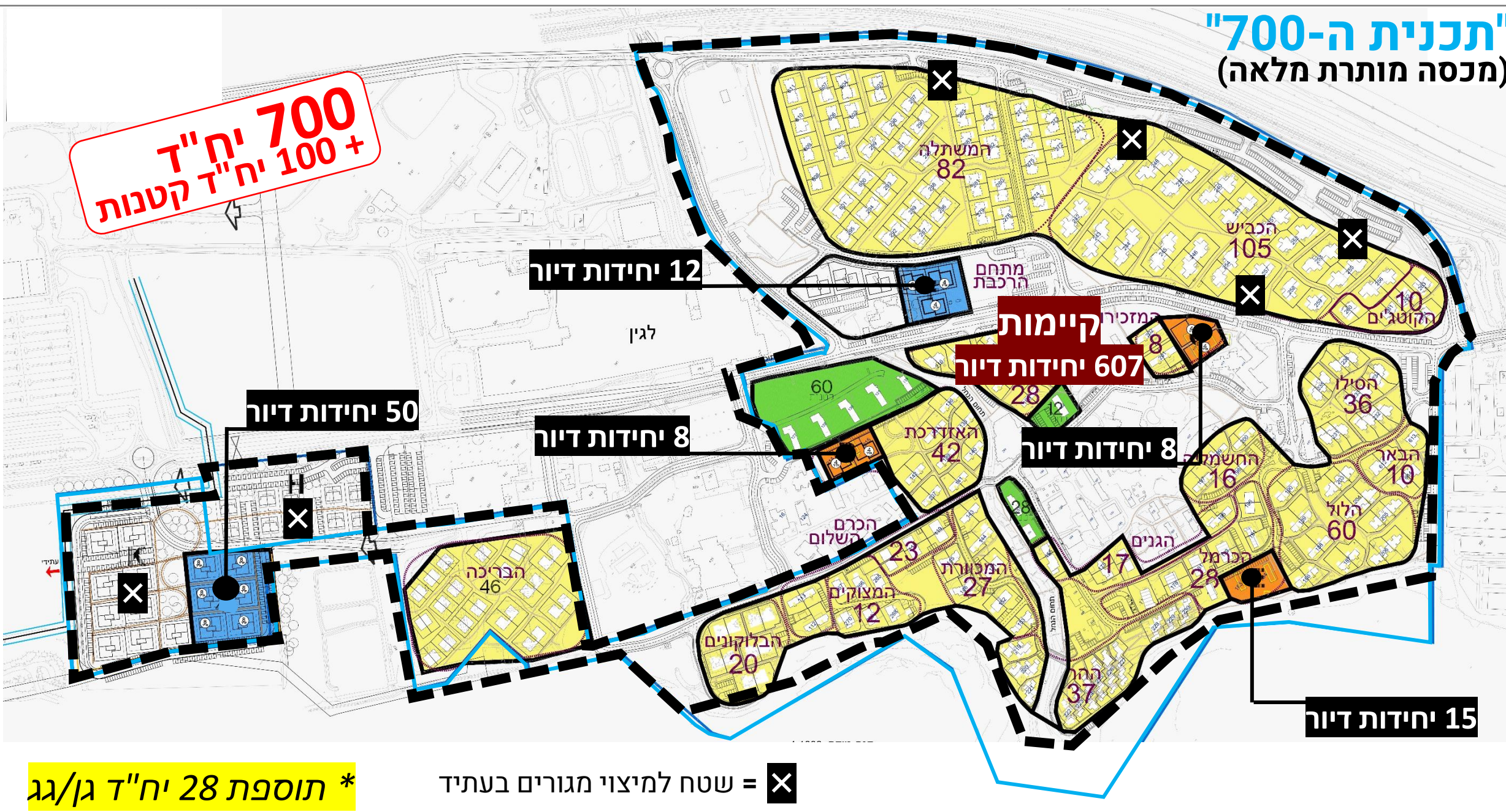
קיימות
607 יחידות דיור

8 יחידות דיור

15 יחידות דיור

* תוספת 28 יח"ד גן/גג

✕ = שטח למיצוי מגורים בעתיד



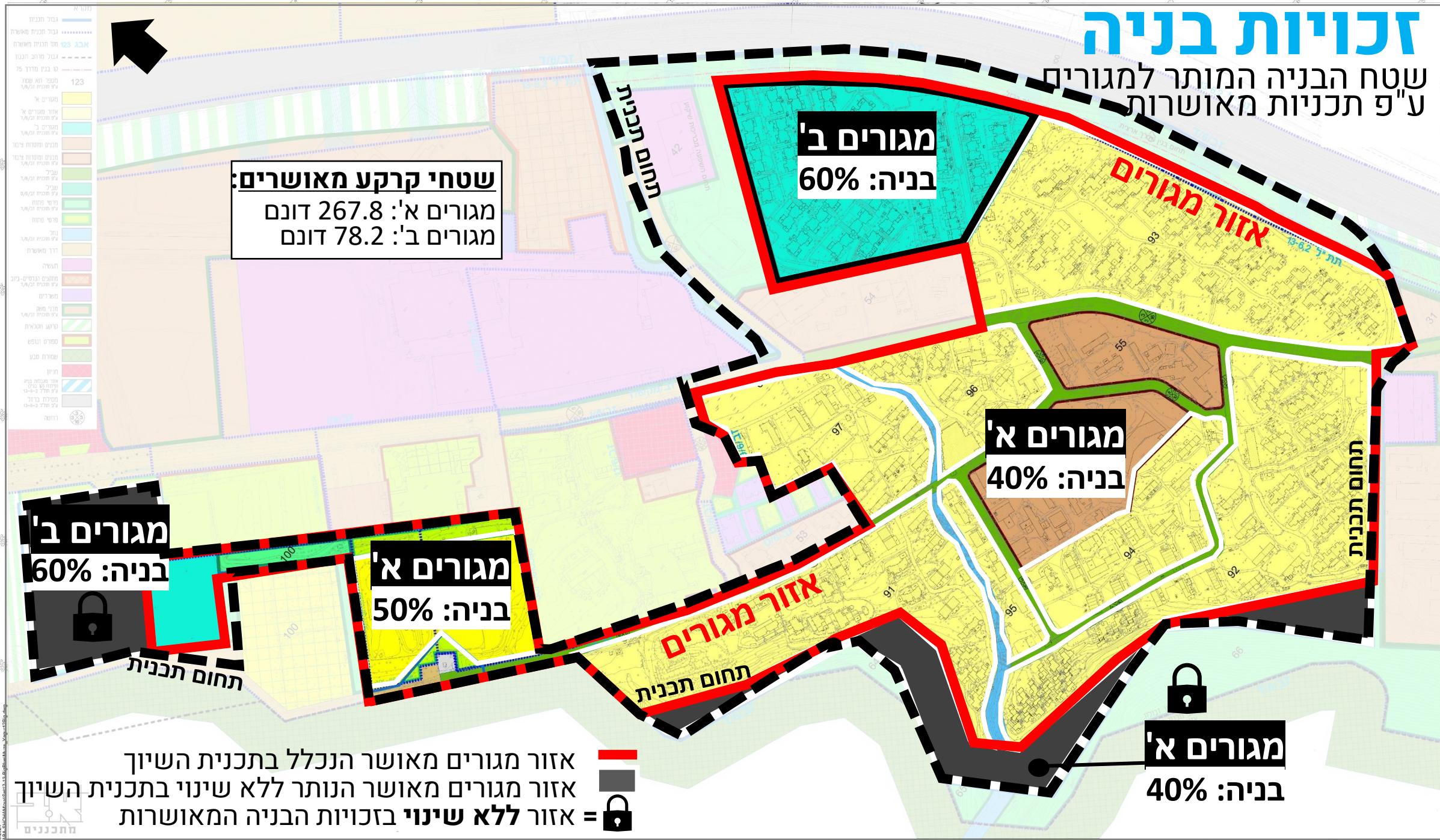
הגדרה: זכויות בנייה

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.



זכויות בניה

שטח הבניה המותר למגורים
ע"פ תכניות מאושרות



שטחי קרקע מאושרים:
מגורים א': 267.8 דונם
מגורים ב': 78.2 דונם

מגורים ב'
בניה: 60%

אזור מגורים

מגורים א'
בניה: 40%

מגורים ב'
בניה: 60%

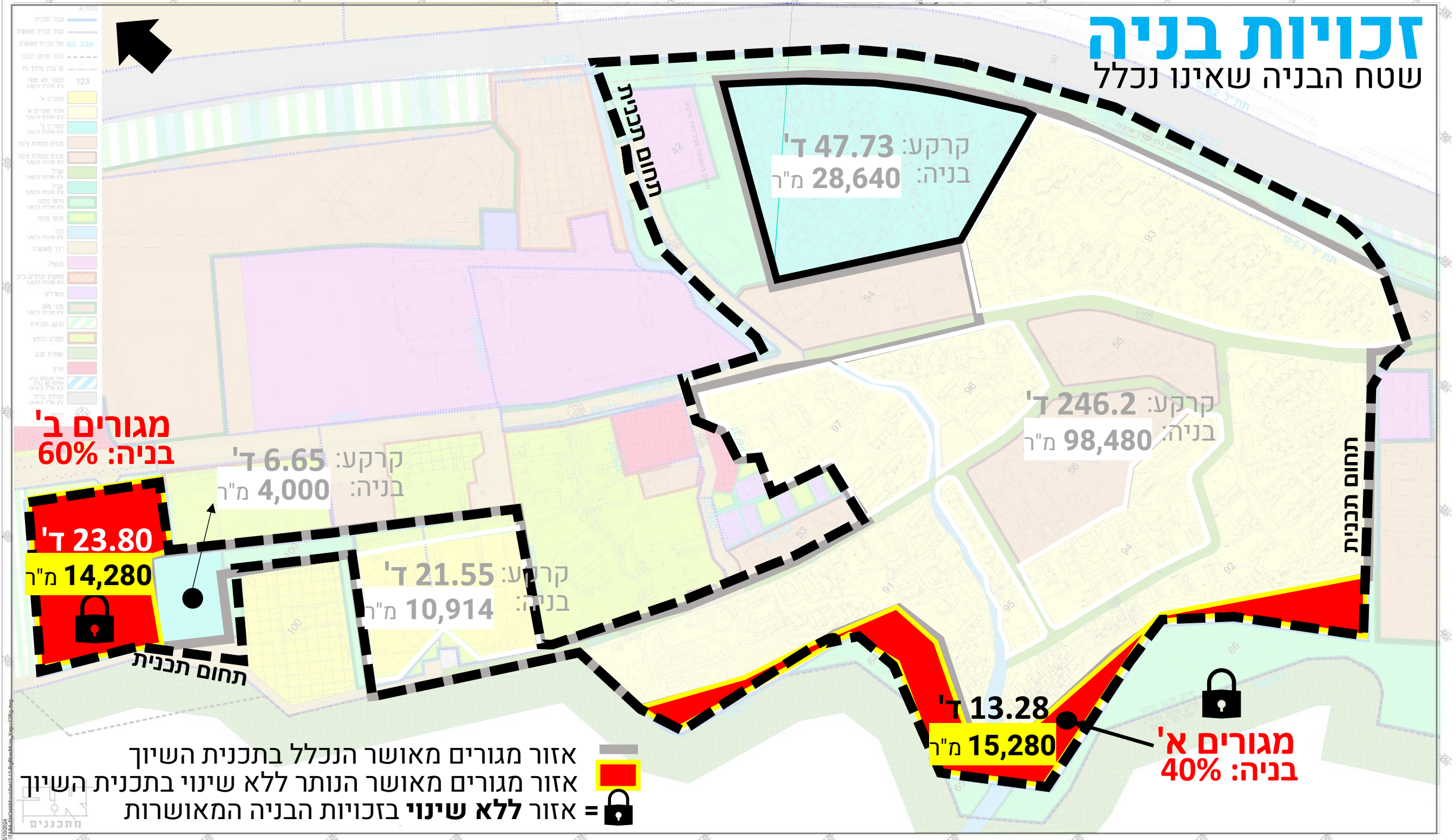
מגורים א'
בניה: 50%

אזור מגורים

מגורים א'
בניה: 40%

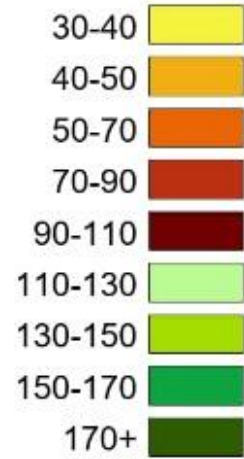
אזור מגורים מאושר הנכלל בתכנית השיוך
אזור מגורים מאושר הנותר ללא שינוי בתכנית השיוך
= אזור ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות

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

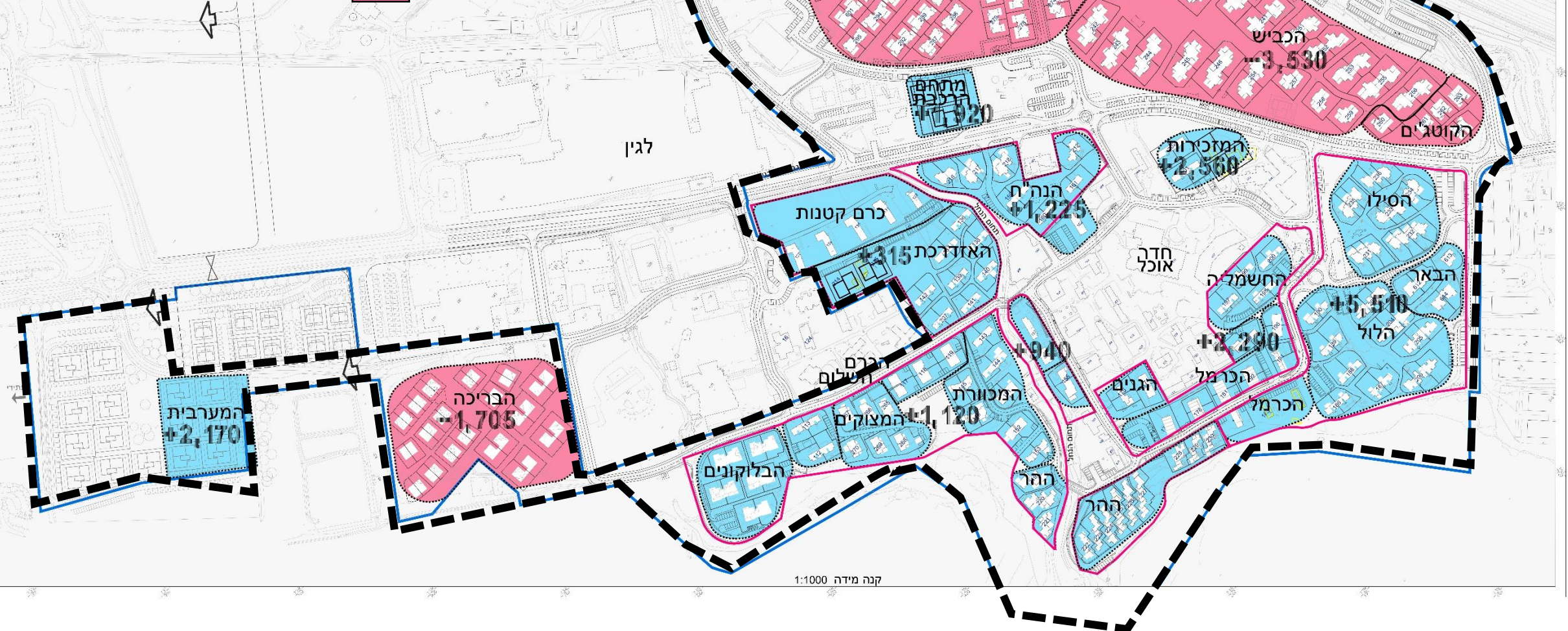


הערה: תרשים הבחנה בין שטחי דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה

מאפייני שטח דירות ניוד שטחי בניה

שטח דירות מצב קיים

+ אזור מגורים אליו ניוד שטחי בניה
- אזור מגורים ממנו ניוד שטחי בניה



הערה: שטחי הבניה הנקובים מחושבים לפי החלק היחסי של אזורי המגורים המאושרים בהפחתת שטח הבניה המוצע

טבלת ניוד שטחי בניה בין אזורי המגורים

מספר תא שטח	שכונה	שטח יח"ד (מ"ר)	מס' יח"ד	מוצע מפורט	מוצע אזור (מ"ר)	מאושר אזור (מ"ר)	הפרש (מ"ר)	מספר מגרש	שטח מגרש
1	המשתלה	210	82	17,220	17,220	28,640	11420-	101	47.734
2	הכביש	180	105	18,900	20,700	24,229	3529-	93	60.572
19	הקוטג'ים	180	10	1,800					
3	הסילו	160	36	5,760	24,840	19,329	5511	92	48.322
4	הבאר	180	10	1,800					
5	הלול	160	60	9,600					
	ההר מרכז ומזרח	160	29	4,640					
26	הכרמל דרום	160	19	3,040					
6	החשמליה	160	12	1,920	8,160	5,872	2288	94	14.681
7	החשמלייה- בעצ"מ	120	4	480					
8	הכרמל צפון	160	24	3,840					
8	הגנים צפון	160	12	1,920					
9	הגנים	160	5	800	2,340	1,398	942	95	3.495
22	הגנים קטנות	55	28	1,540					
11	המכורות	160	27	4,320	15,040	13,918	1122	91	34.794
12	המצוקים	180	12	2,160					
13	הכרם שלום	160	23	3,680					
14	הבלוקונים	180	20	3,600					
14	ההר מערב	160	8	1,280					
15	האזדרכת	160	36	5,760	11,060	8,746	314	97	21.866
24	האזדרכת- בעצ"מ	120	6	720					
25	האזדרכת- עבוי	160	8	1,280					
21	כרם קטנות	55	60	3,300					
17	הנה"ח	160	28	4,480	5,140	3,915	1225	96	9.787
23	הנה"ח - קטנות	55	12	660					
18	המזכירות	160	8	1,280	2,560	0	2560		
24	מקלחות החמות	160	8	1,280					
19	מתחם 100	130	50	6,500	6,500	4,330	2170	100	7.217
20	הבריכה	200	46	9,200	9,200	10,902	1702-		
27	הרכבת	160	12	1,920	1,920	0	1920		

אזור
מגורים
חדש

אזור
מגורים
ותיק

זכויות בניה

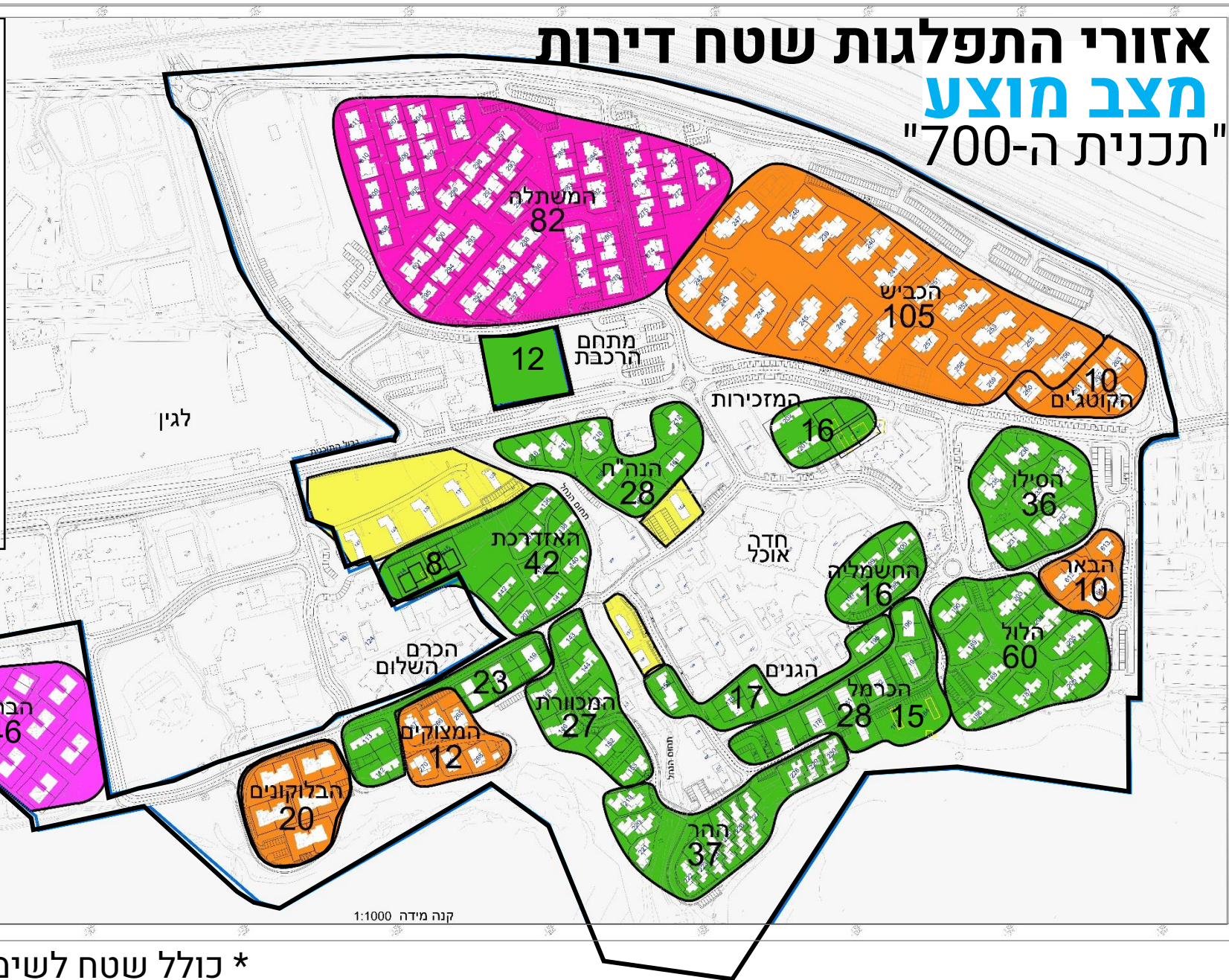
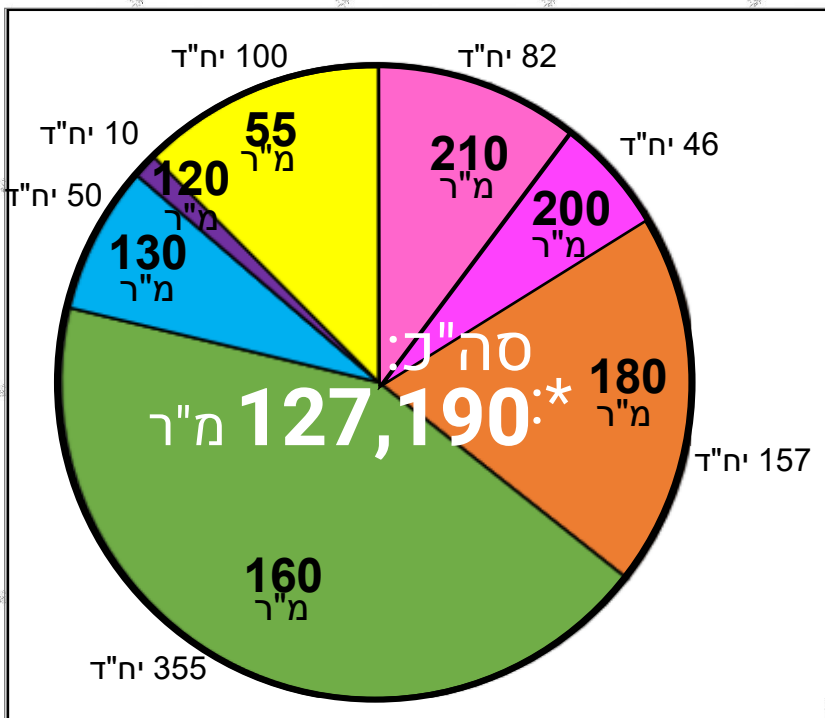
שטח הבניה המותר למגורים

- (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



* כולל שטח לשימוש ציבורי בהיקף 2,610 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, קוטג'ים	180	157	28,260
הבריכה	200	46	9,200
המשתלה	210	82	17,220
יחידות קטנות (הכרם, השלום)	55	100	5,500
שימושים ציבוריים (ביעוד מגורים)	-	-	2,610
	סה"כ:	700 100+ קטנות	127,190


119,080 מ"ר

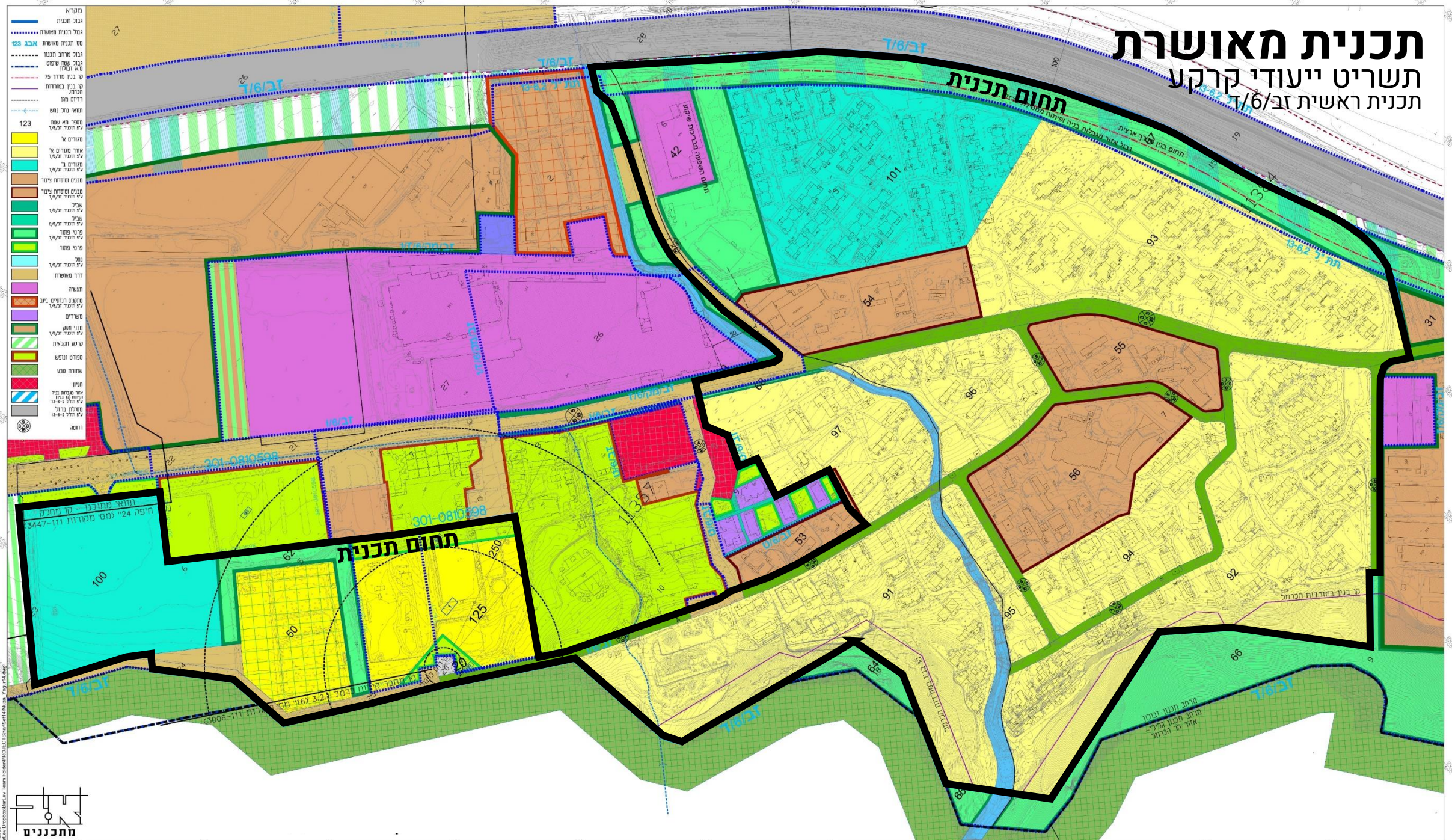
} שטחי בנייה בשכונות המגורים לשיוך
} שטחי בנייה קבועים

זכויות בניה תחשיב שטח הבניה ממוצע ליחידת מגורים

עפ"י עקרון התפלגות שוויונית ללא הבחנה לפי שונות קיימת



תשריט ייעודי קרקע
תכנית ראשית זכ/6/ד



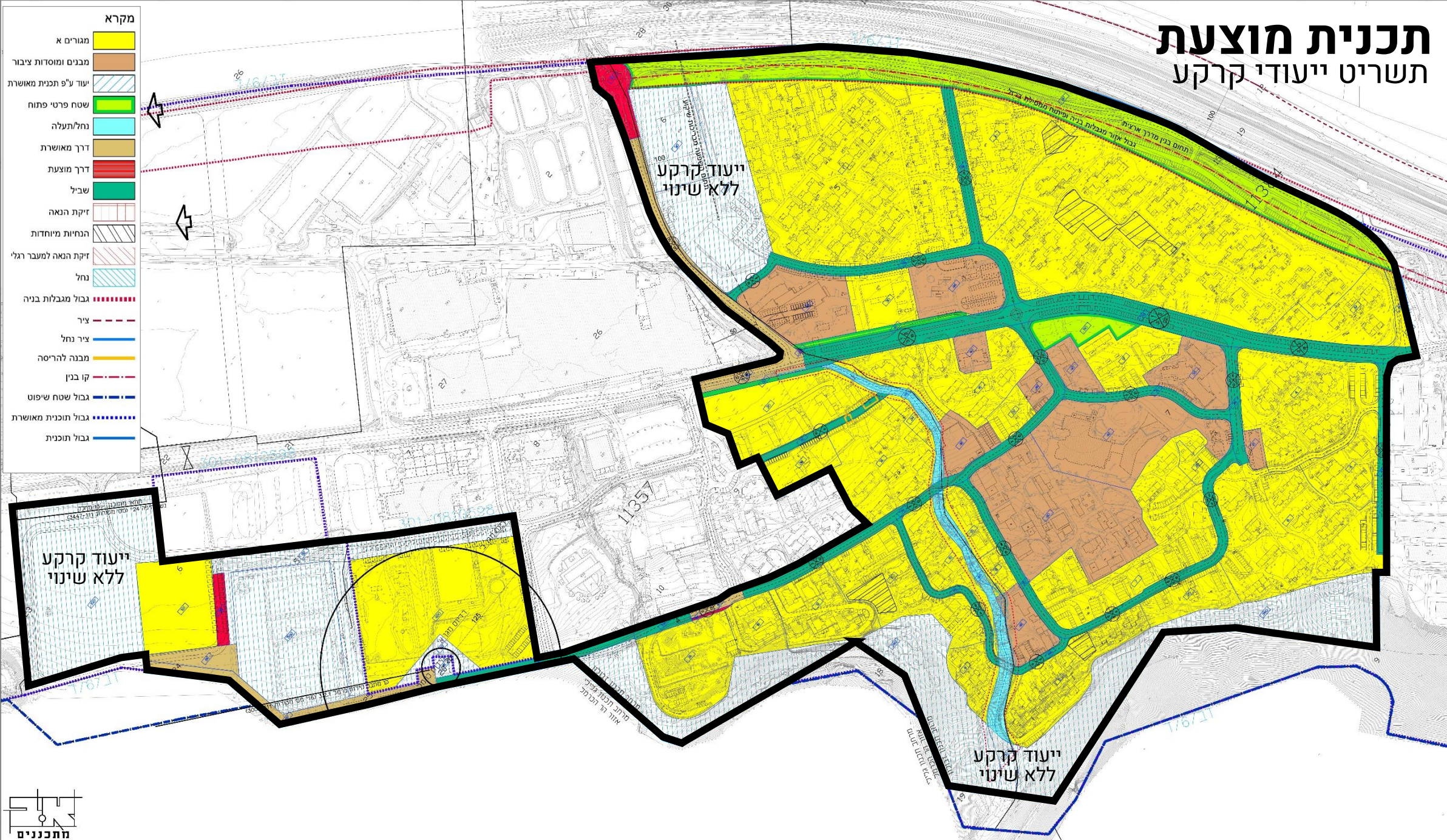
תשריט ייעודי קרקע



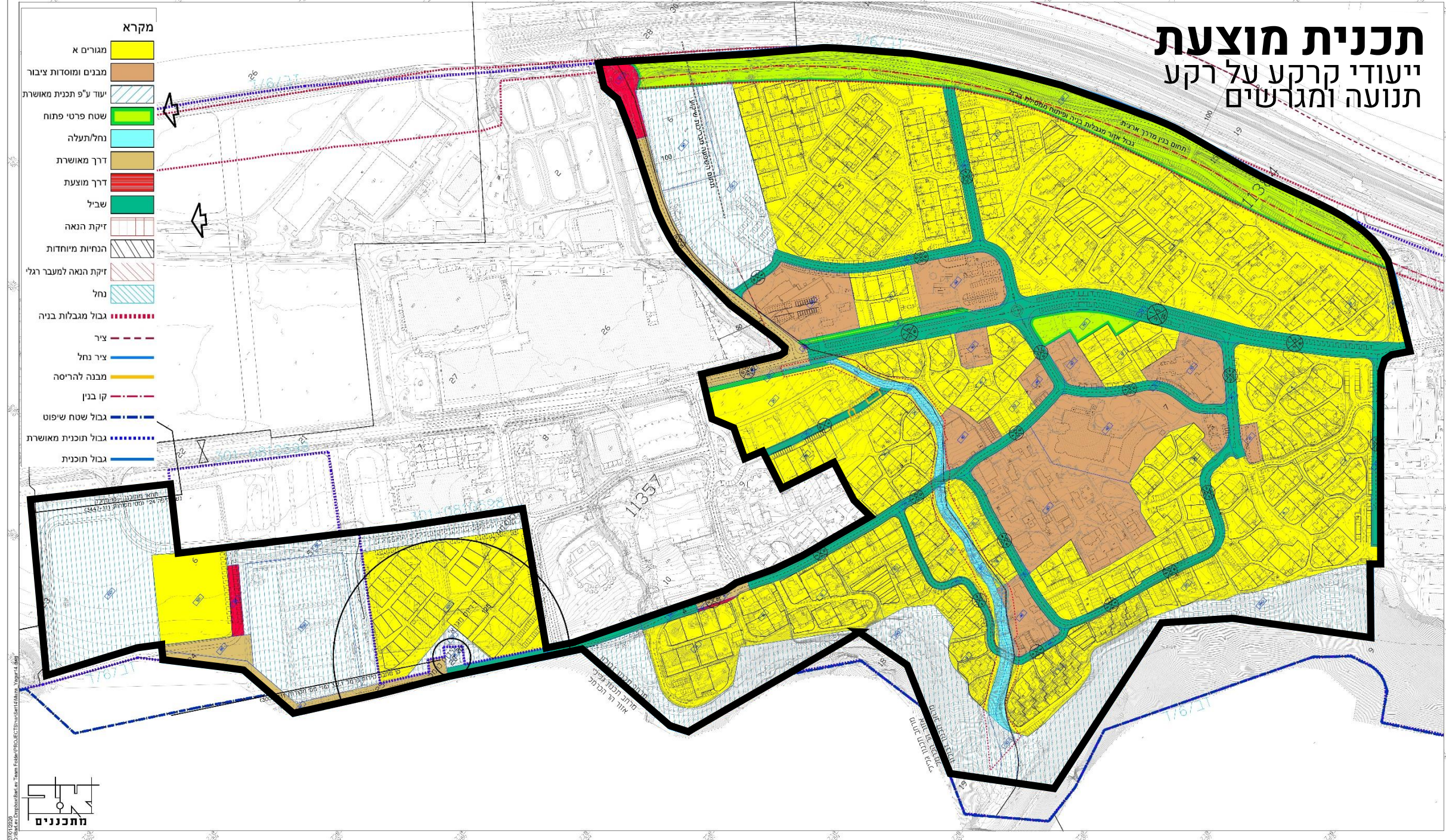
תשריט ייעודי קרקע
(סימון מלא)



תכנית מוצעת



ייעודי קרקע על רקע תנועה ומגרשים



תודה

