

קיבוץ יגור

תכנית יישובית מוצעת

התפלגות מכסה וזכויות בנייה למגורים
הסבר העקרונות בתכנית היישובית המוצעת

תכנון מותאם הסתייגויות

16/02/2026

מצב קיים

טרם חלוקה

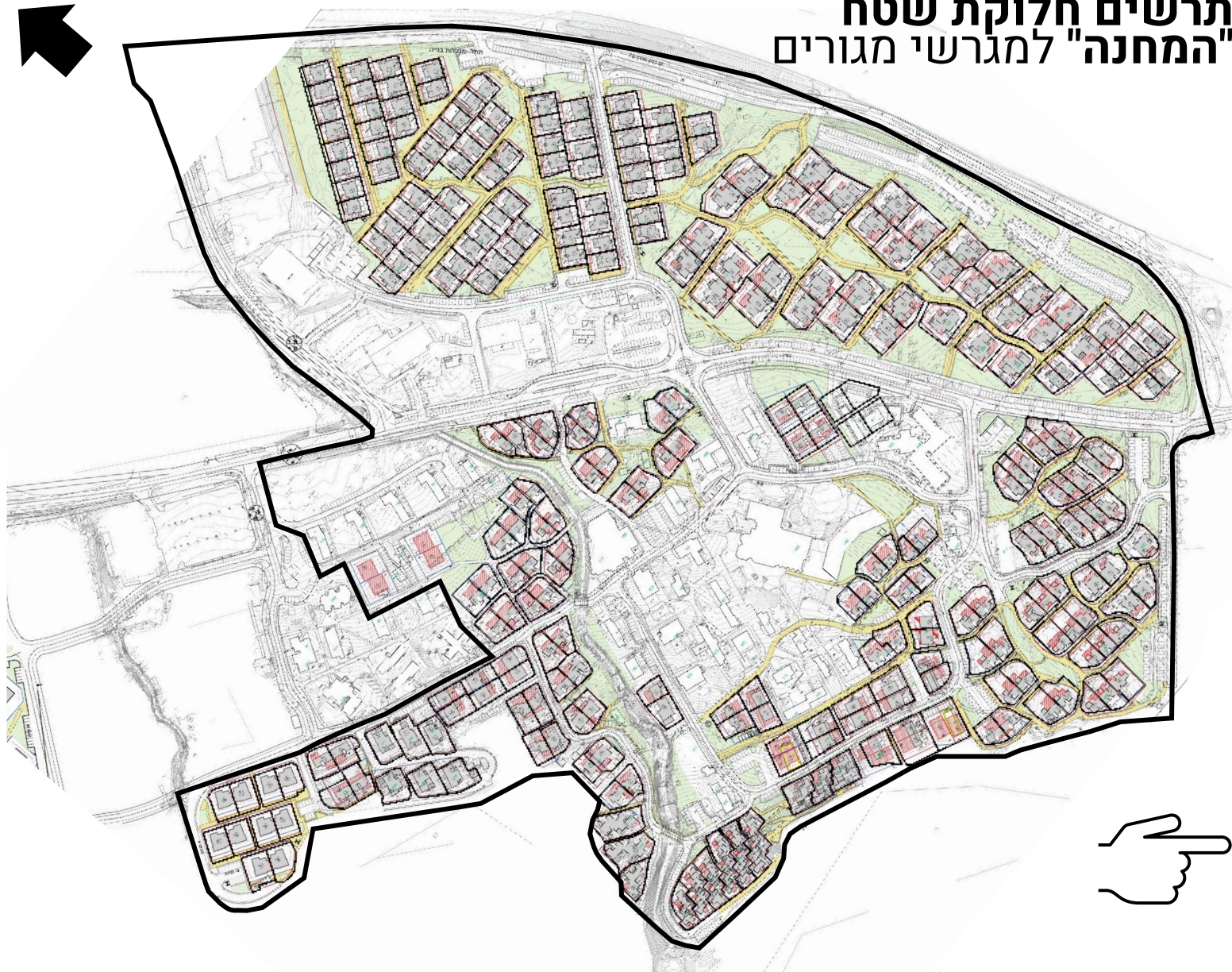
תרשים שטח דירות (שטח דירות קרקע ע"פ נתוני ארנונה)



הבחנה:

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

תרשים חלוקת שטח "המחנה" למגרשי מגורים



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
אזורים המגורים
בהתאמה לחלוקה.

הערה: החלוקה למגרשי מגורים הינה עקרונית בלבד

תחום תכנית

תחום תכנית

מפעל לגין

חדר האוכל

באלגן

תחום תכנית

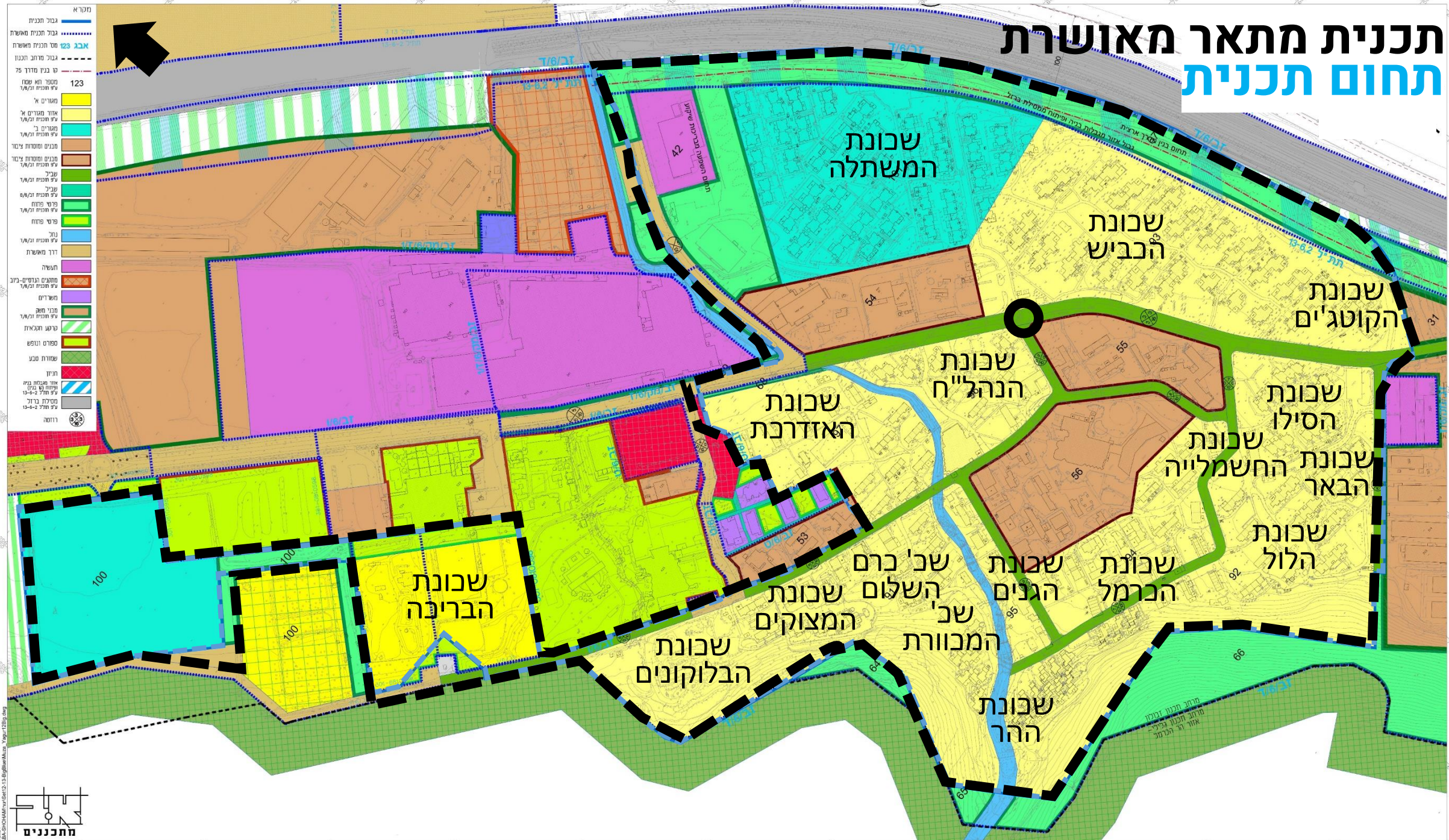
תחום תכנית



*

תכנית מתאר מאושרת

תחום תכנית



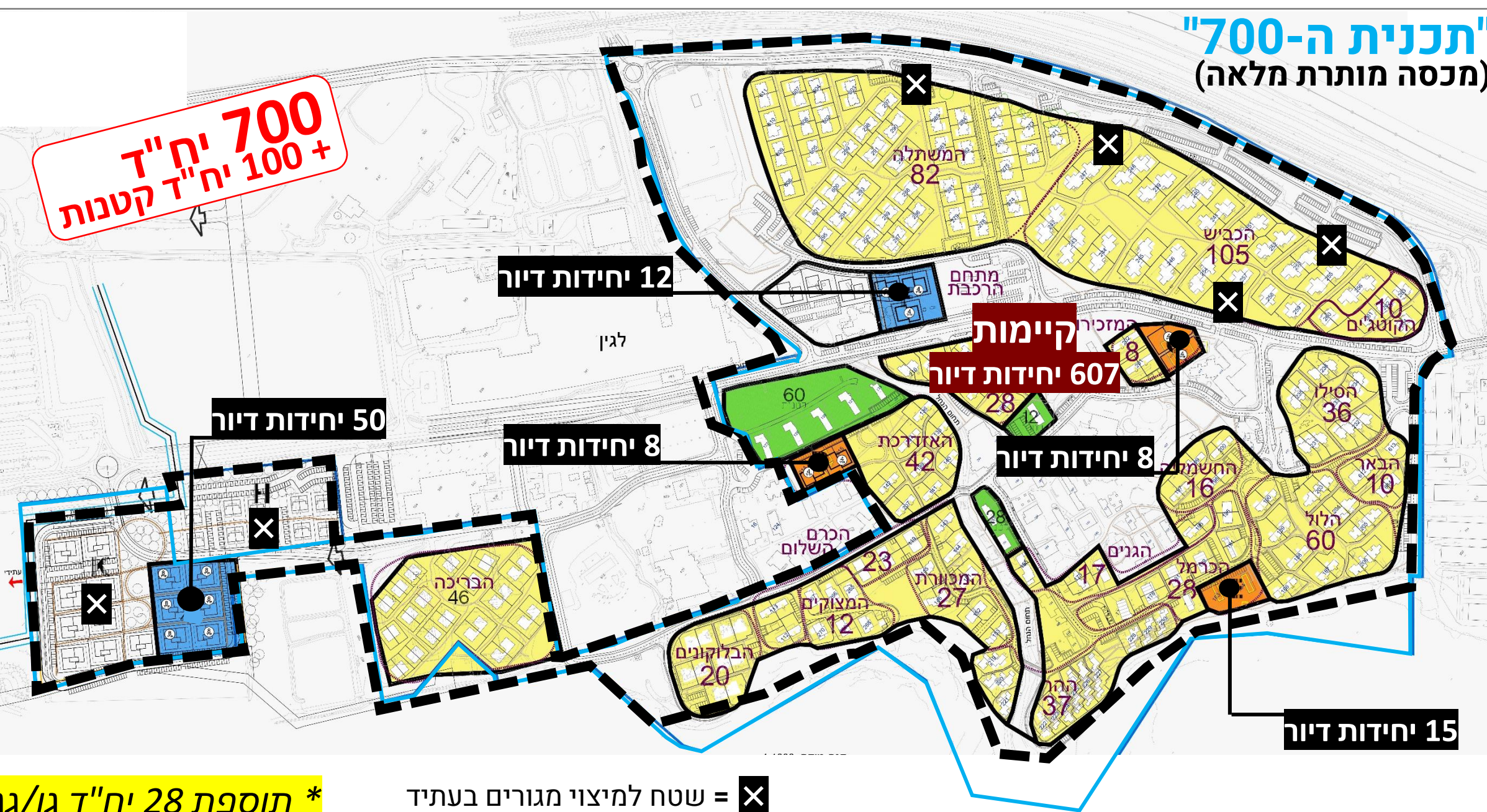
תכנית מתאר מאושרת קיבולת מותרת



***מכסה מירבית מותרת עפ"י תמ"א 35**

"תכנית ה-700"
(מכסה מותרת מלאה)

700 יח"ד + 100 יח"ד קטנות



* תוספת 28 יח"ד גן/גג

X = שטח למיצוי מגורים בעתיד

שטח הבניה המותר למגורים
ע"פ תכניות מאושרות

מגורים א': 267.8 דונם
מגורים ב': 78.2 דונם

**מגורים א'
בניה: 40%**

אזור מגורים
תכנית

**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
שטחים "כלואים"

שטח הבניה שאינו נכלל
שטחים "כלואים"

גבול תחום השטח הנותר ללא שינוי מהמאוסר צומצם בהתאם לתצורת המצוק הטבעי ובהימנע מחדירה לתחום קו הבנין ממורדות הכרמל.

'T 23.80

קרקע: 6.65 ד'
בניה: 4,000 מ"ר

קרוע: 21.55 ד'
בניה: 10,914 מ"ר

קרקע: 246.2 ד'
בניה: 98,480 מ"ר

ד' 30.98
מ"ר 12,390

**מגורים א'
בניה: 40%**

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

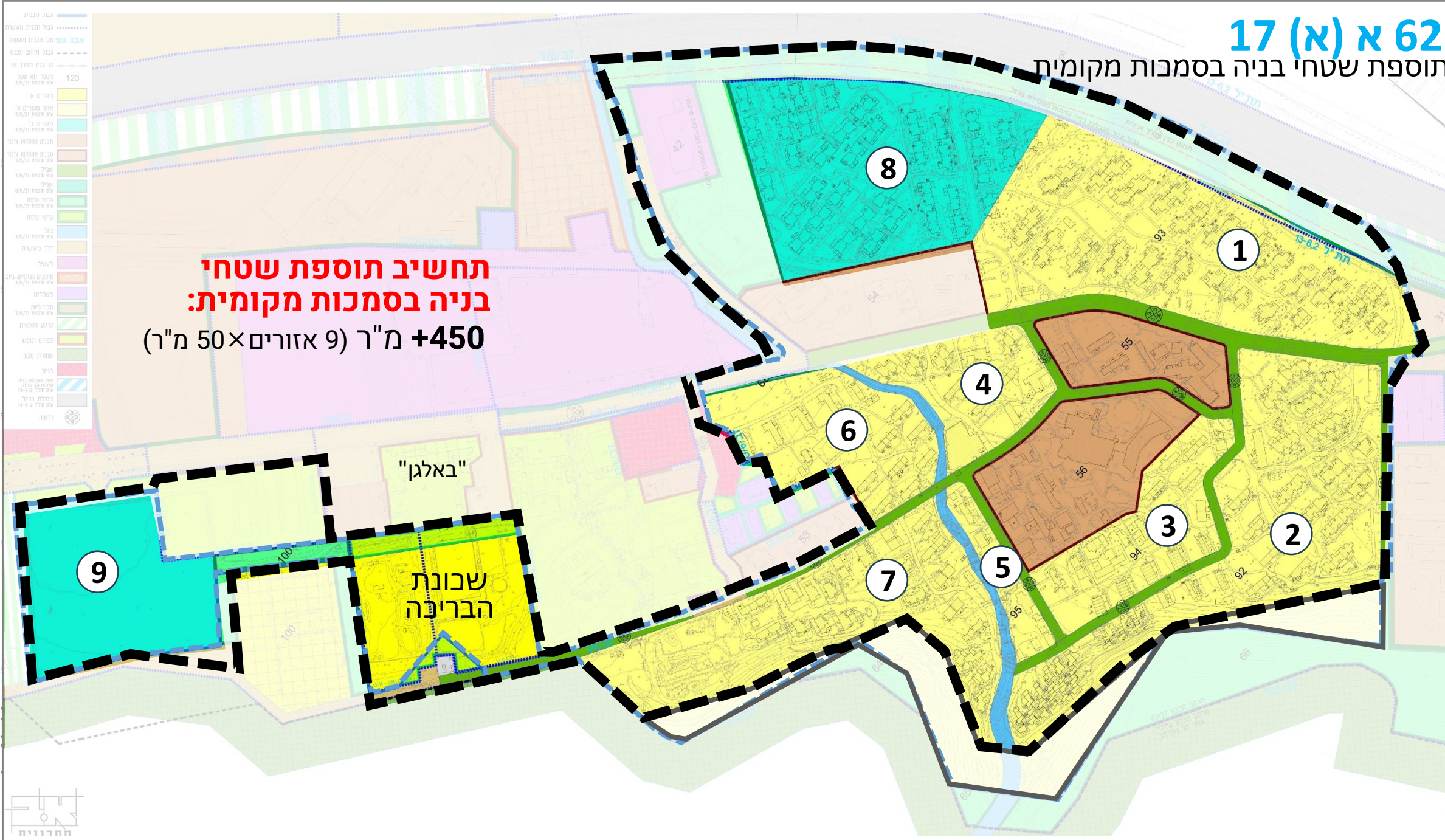
62 א (א) 17

תוספת שטחי בניה בסמכות מקומית

**תחשיב תוספת שטחי
בניה בסמכות מקומית:**
+450 מ"ר (9 אזורים 50× מ"ר)

"באלגן"

שכונת
הבריכה



עקרון מתווה תכנית המתאר המקומית

[קביעת המגרשים באמצעות תשריט חלוקה אנליטית, לאחר אישור התכנית]

תכנית "מגרשית"

תכנית "מתחמית"

נבחר

נפסל

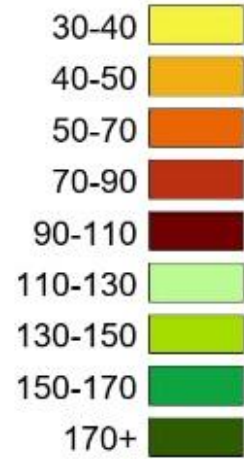


קביעת מגרשי המגורים כתאי שטח נפרדים עבור מוגדרים נתונים כמותיים מוחלטים בדבר היקף יח"ד ושטח הבניה המותר. גריעת שטח ייעוד הקרקע מגורים לצורך קביעת שבילים, חניות ושטחים פתוחים.

קביעת אזור המגורים כתא שטח כללי ובכלל זאת, קביעת נתונים כמותיים מוחלטים בדבר היקף יח"ד ושטח הבניה המותר עבור יחידת דיור בודדת.

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

{	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		
156,300 מ"ר	-	(הפחתת שטח שאינו בתכנית)	
{	מגורים א': 38.2 דונם לפי 40% < 12,390 מ"ר	}	לא נכלל בתכנית
	מגורים ב': 23.8 דונם לפי 60% < 14,280 מ"ר		
26,670 מ"ר	+		
3,460 מ"ר	+	ניוד שטח בניה מיעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור"	
450 מ"ר	+	תוספת שטח בניה למגורים מכח תכנית מס' 301-1233816	
(תוספת עפ"י 62א(א)17)			

סה"כ: 133,540 מ"ר

היקף שטח הבניה אותו יש לחלק בין כלל אזורי המגורים הנכללים בתכנית

טבלת פירוט התפלגות שטחי בניה עפ"י שכונות

אזור	זכויות בנייה (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח יח"ד (מ"ר)
בעלי צרכים מיוחדים	1,100	10	120
מתחם הרכבת, מתחם 100	7,000	50	140
"המחנה" הוותיק	63,900	355	180
המצוקים, הבלוקונים, הכביש, הבאר, קוטגים	28,260	157	180
הבריכה	9,200	46	200
המשתלה	17,220	82	210
יחידות קטנות (הכרם, השלום)	5,500	100	55
שימושים ציבוריים (ביעוד מגורים)	1,360	-	-
	133,540	700 100+ קטנות	סה"כ:


126,680 מ"ר

שטחי
בנייה
בשכונות
המגורים
לשיוך

שטחי
בנייה
קבועים

אזורי התפלגות שטח דירום
מצב מוצע
"תכנית ה-700"

סה"כ:
131,680 מ"ר*
180 מ"ר
512 יח"ד [64%]

100 יח"ד קטנות [לא לשיוך]
55 מ"ר
10 יח"ד
120 מ"ר
50 יח"ד
140 מ"ר
200 מ"ר
46 יח"ד
210 מ"ר
82 יח"ד

המשתלה 82
הכביש 105
הקוטגים 10
המזכירות 8
הנה"ח 28
האזדרכת 42
הכרם השלום 23
המצוקים 12
הבולקונים 20
ההר 37
הגנים 17
הכרמל 28
החשמליה 16
הסילו 36
הבאר 10
הלול 60
המכונות 27
המזכירות 8
הנה"ח 28
האזדרכת 42
הכרם השלום 23
המצוקים 12
הבולקונים 20
ההר 37
הגנים 17
הכרמל 28
החשמליה 16
הסילו 36
הבאר 10
הלול 60

המערבית 50
הבריכה 46

לגין
קנה מידה 1:1000

*** מהם 126,680 מ"ר עבור התפלגות שטחי בניה למגורים לשיוך, כולל שטח לשימוש ציבורי בהיקף 1,360 מ"ר**

* מהם 126,680 מ"ר עבור התפלגות שטחי בניה למגורים לשיוך, כולל שטח לשימוש ציבורי בהיקף 1,360 מ"ר

זכויות בניה תחשיב שטח הבניה ממוצע ליחידת מגורים

עפ"י עקרון התפלגות שוויונית ללא הבחנה לפי שונות קיימת

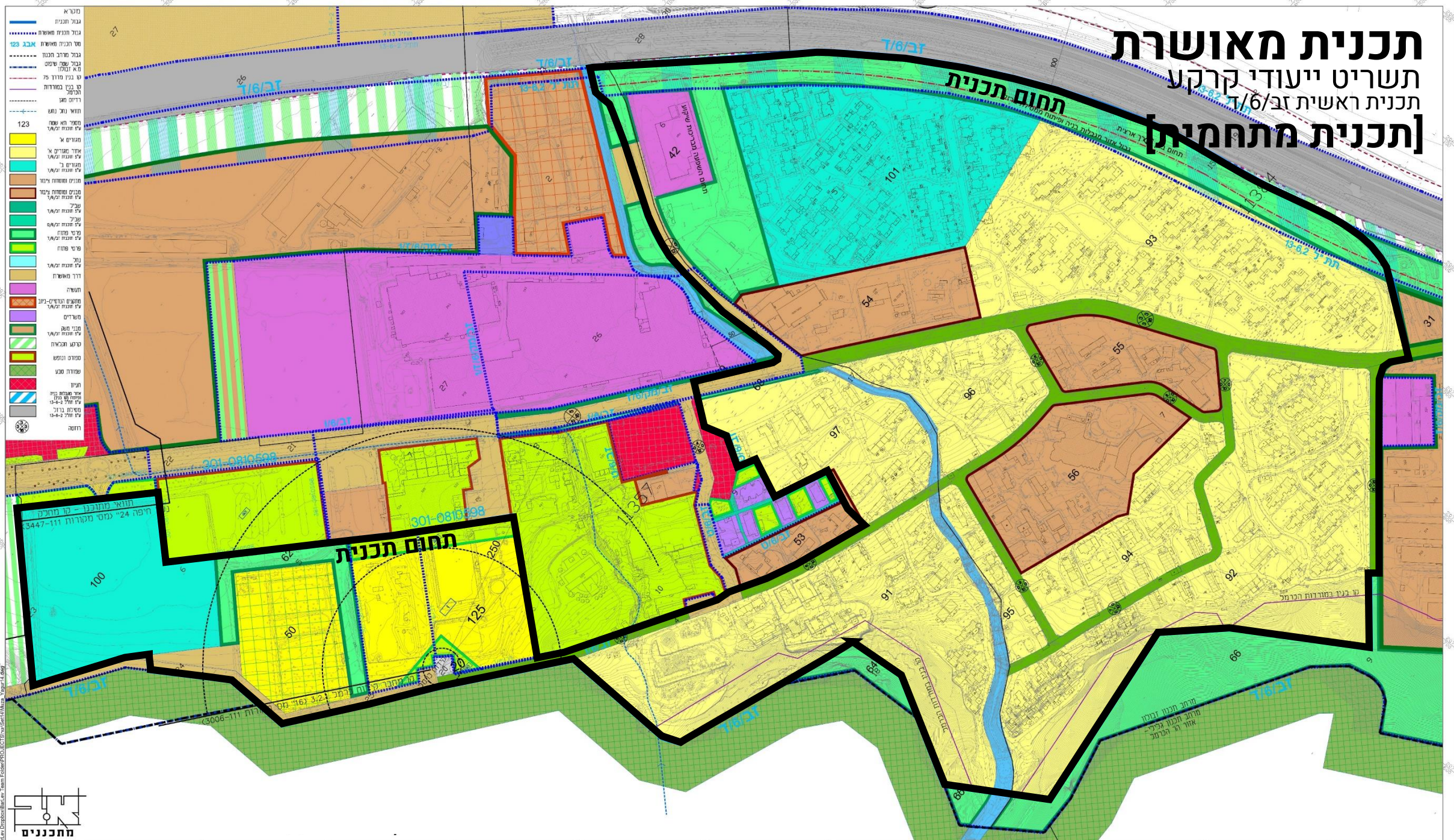


תכנית מאושרת

תשריט ייעודי קרקע

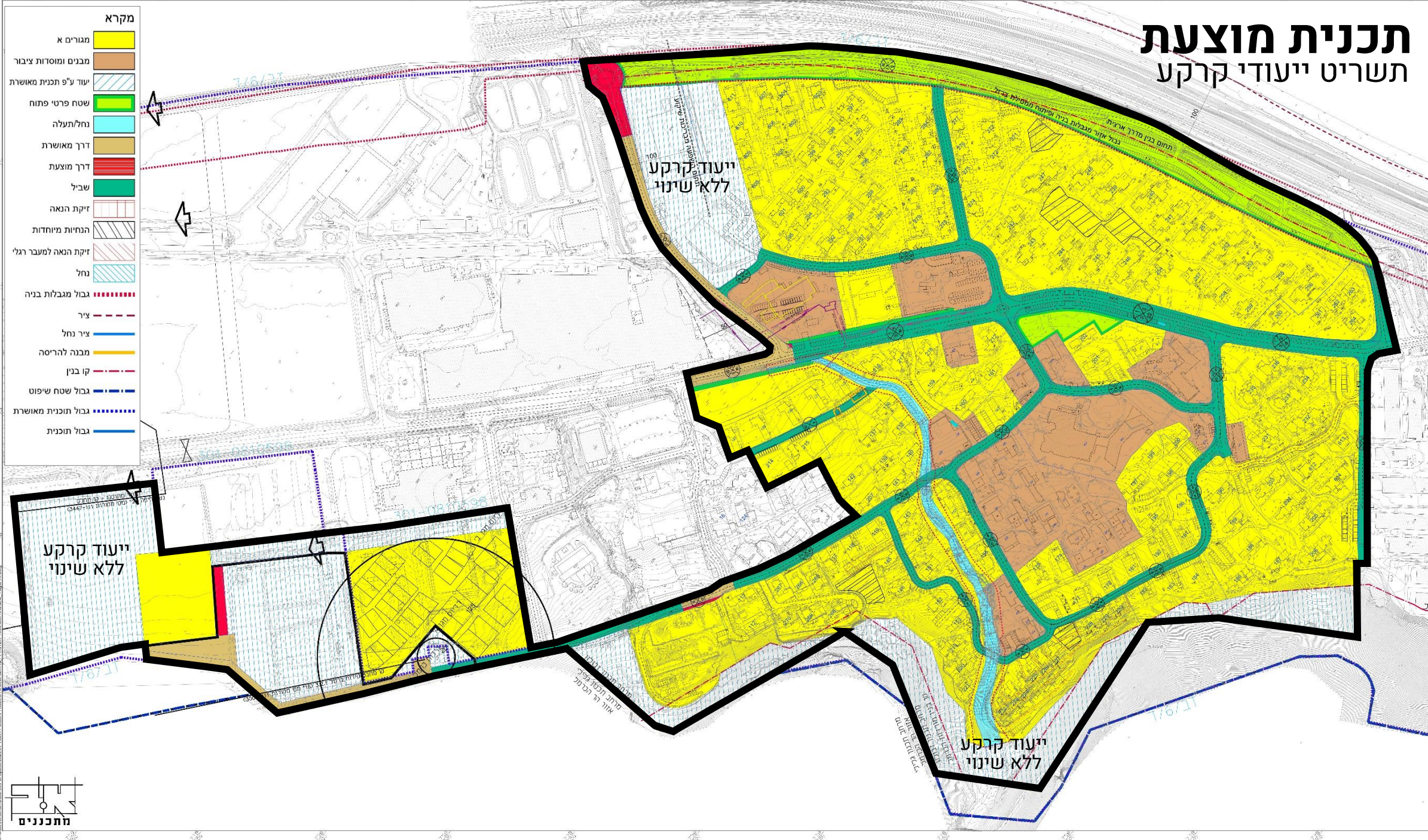
תכנית ראשית זב/6/7

[תכנית מתחמית]



תכנית מוצעת

תשריט ייעודי קרקע



תכנית מוצעת

ייעודי קרקע על רקע תנועה ומגרשים



תודה

