



אישור תכנית מס' 204-0653360  
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 11/05/2022

תכנית מס' 204-0653360

ג/25573 מוגן שאול - הרחבה

אשר  
11/05/2022



## נספח השתלבות

העורכים: אביב בארי

ענבל אברהם

רודי ברגר



ינואר 2022





## נספח פרוגרמטי – אוכלוסיה

### 1. רקע

מושב מגן שאול ממוקם בדרום חבל תענדל (נסמך על כביש 60) סמוך למוקייבלה וסנדלה. המושב הוקם בשנת 1975 ע"י בני מושבים, ברובם ממושבי תענדל. המושב נמצא כ- 450 מ' ממעבר גילמה וקו הגבול עם הרשות הפלסטינאית.

בשלב הראשון של היישוב התגוררו 45 המשפחות המייסדות במחנה זמני עד בניית מושב הקבע בשנת 1977 על ידי משרד השיכון. בשנת 1979 נקלט הגל השני של בני התענדל, אשר כקודמם התמקמו במבנים זמניים עד להשלמת בתי הקבע. במקביל החל להתפתח ענף הפרחים כענף החקלאי העיקרי של מגן שאול. בשיא פריחתו היה מגן שאול למושב הגדול בארץ לגידול ורדים עם 220 דונמים. לאחר קריסת ענף יצוא הפרחים בשנות ה-90 ננטשו מרבית חממות המושב והוסבו לגידולי תבלינים ירוקים, חשמל סולרי, תיירות ועוד.



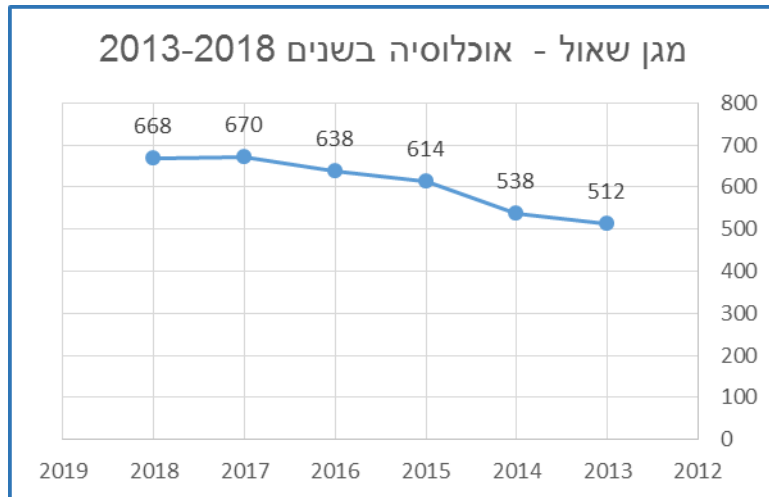
### אוכלוסיה

בישוב היום מתגוררים כ- 670 תושבים, כ- 248 בתי אב. במושב ישנן 90 נחלות ובתכנית המתאר מאושרות 295 יח"ד (180 נחלות ועוד 115 מגרשי מגורים בהרחבה ועיבוי מרכז הישוב).

טבלה מס' 1 – אוכלוסייה

שנה	2013	2014	2015	2016	2017	2018
אוכל'	512	538	614	638	670	668
מס' משקי בית (נתוני ארנונה)				191	235	248

נתוני למ"ס ומח' ארנונה

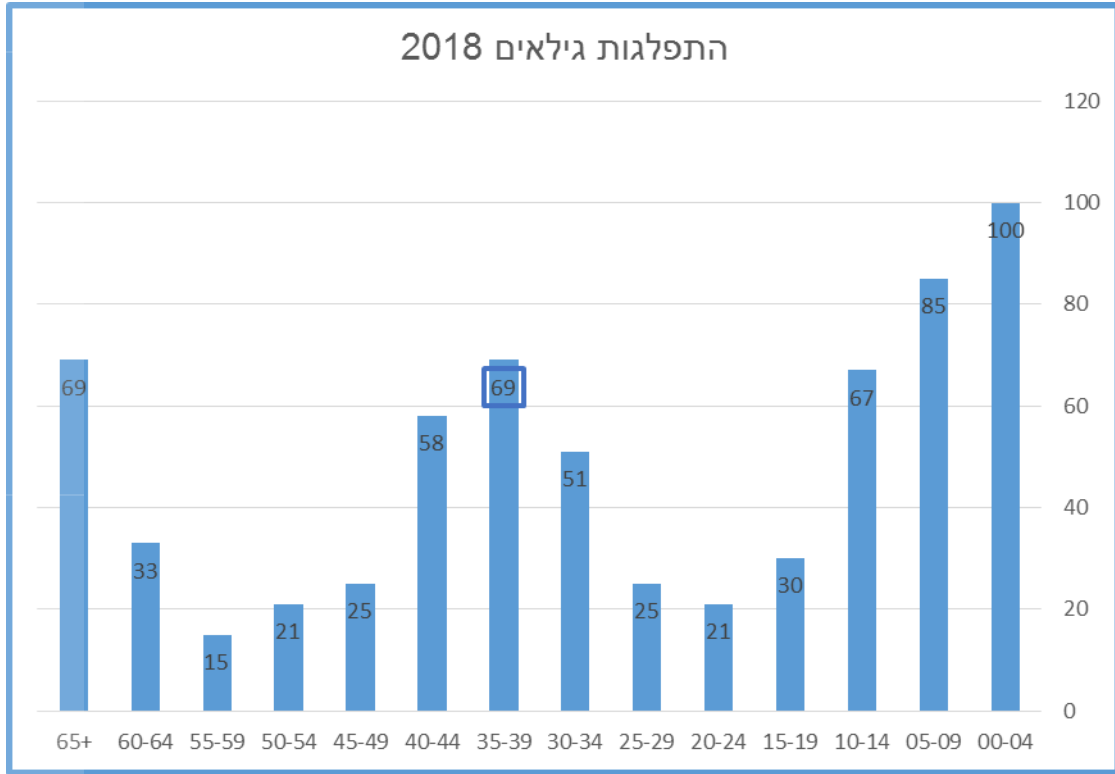


בשנים 2013 – 2018 גדלה אוכלוסיית המושב ב- 150 נפש. גידול זה הוא ביטוי של הגידול הטבעי ובעיקר תוספת יחידות דיור במסגרת מימוש ההרחבה הראשונה במושב (עד כה נבנו כ- 70 יח"ד).





טבלה מס' 2 – התפלגות גילאים



התפלגות הגילאים של שנת 2018 (מקור – אתר הלמ"ס) מאפיינת את השנים האחרונות. בעקבות מימוש יחידות הדיור בהרחבת המושב עלה מספר הילדים בגילאים הצעירים. נתון משלים הוא קבוצת ההורים – גילאי 34-49 שגם היא קבוצה משמעותית באוכלוסייה. מבחינת האוכלוסייה המבוגרת, מייצגים בני 65 ומעלה את קבוצת מייסדי המושב, שרובם בני כ-70, והם גם קבוצה גדולה יחסית המצריכה מענה בתחומים שונים. באופן כללי אוכלוסייה זו מקבלת מענה במתחם "דורות בגלבו" הנמצא בגן נר הסמוכה, ולכן לא צפויה תוספת בינוי. עם אישור התכנית המוצעת ל-155 יח"ד צפויה להתחזק מגמה זו, אשר תצריך היערכות של מוסדות חינוך לגיל הרך. יש לציין כי המועצה החלה בהיערכות לנושא זה. יש לבחון הקמת מועדון נוער לפעילות בלתי פורמלית. מבחינת שטחי ציבור, יש במרכז המושב שטח גדול מאד המספיק לבניית מבני ציבור וחינוך נוספים.



אביב בארי, מתכנן המועצה





-4-

## 2. דברי הסבר

- במגן שאול מאושרות היום בסה"כ 295 יחידות דיור מכוח תכניות תקפות מס': ג/12553 וג/גל/מק/117, מתוכן: 180 יח"ד ב- 90 נחלות חקלאיות ו- 115 יח"ד במגרשי הרחבה.

- מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר המשך צמיחת היישוב, תוך כדי הרחבתו ב- 155 יחידות דיור כדלהלן:

- 16 יח"ד ב- 16 מגרשים חד- משפחתיים בייעוד מגורים א' בני כ- 400 מ"ר כל אחד. (2.5 יח"ד/ד').



- 48 יח"ד ב- 16 מגרשים דו - משפחתיים בני כ- 600 מ"ר כל אחד ו- 16 מגרשים חד- משפחתיים בני כ- 300 מ"ר כל אחד, כולם בייעוד מגורים ב'. ניתן לחלק שטחי הייעוד גם למגרשים תלת משפחתיים בני כ- 900 מ"ר כל אחד. (3.3 יח"ד/ד').

- 62 יח"ד ב- 31 מגרשים דו- משפחתיים בייעוד מגורים ג' בני כ- 500 מ"ר כל אחד. ניתן לחלק חלק משטחי הייעוד גם למגרשים ארבע משפחתיים בבנייה טורית בני כ- 1,000 מ"ר כל אחד. (4 יח"ד/ד').

- 29 יח"ד במתחם בייעוד מגורים (כתום בהיר) בגודל 4.833 ד'. (6 יח"ד/ד').



סה"כ תוספת יח"ד מוצעת בתכנית: 155.

סה"כ יח"ד מותרות ביישוב ע"פ תמ"א 1\35: 450.

סה"כ יח"ד ביישוב לאחר אישור תכנית זו: 450.

- מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 1\35.

- צפיפות המגורים הממוצעת בשכונות ההרחבה המוצעות = 155 יח"ד/41.2 ד' = 3.76 יח"ד/ד'. כל יחידות הדיור המוצעות כלולות בתחום יישוב כפריקהילתי ע"פ תמ"מ 9\2.



- באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים כ- 56.4 ד', מתוכם מוצע לשנות ייעוד בכ- 54.8 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולהוסיף להם שימושים של ספורט, עם זכויות בנייה = כ- 43,824 מ"ר אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 450 יחידות דיור לאחר הרחבתו.

- סה"כ השטחים המאושרים לשצ"פ = כ- 41.3 ד', כאשר התכנית מוסיפה כ- 9.4 ד' בלב השכונות הדרום-מזרחיות המוצעות וגורעת כ- 6.6 ד' לטובת שכונת מגורים מדרום לכביש הכניסה ליישוב. עם אישור התכנית יהיו ביישוב כ- 44.1 ד' בייעוד שצ"פ, אשר אף הם נותנים מענה הולם ל-450 משקי בית.



-5-

**3. בחינה פרוגרמטית של שטחים המיועדים למבני ציבור ושצ"פ.**

**סיכום מס יח"ד:** - ג/12553 : 180 יח"ד.  
 - ג/גל/מק/114 : 116 יח"ד.  
 - סה"כ: - 296 יח"ד.  
 - קיבולת תמ"א135 : 450

**הנחות בסיס לחישוב:**

- גודל אוכלוסיית היעד : 450 משקי בית.  
 - גודל משק בית ממוצע : 5 נפשות.  
 - סה"כ אוכלוסיית היעד : כ- 2,250 נפשות.  
 - גודל שנתון : 2.25%.  
 - גודל כיתה במעון יום : 17 ילדים. שיעור ביקוש : 40% מס' שנתונים : 2.5.  
 - גודל כיתה בגן טרום חובה : 21 ילדים. שיעור ביקוש : 80% מס' שנתונים : 2.  
 - גודל כיתה בגן חובה : 17 ילדים. שיעור ביקוש : 100% מס' שנתונים : 1.  
 - מועדון נוער לגלאים 11-18, 8 שנתונים : 320 נערים.

**שטחים המיועדים למבני ציבור:**

סוג המבנה	מס' כיתות	שטח בניה במ"ר	שטח מגרש בד'
מעון יום	3	540	1.50
גן טרום חובה	4	720	2.00
גן חובה	3	540	1.50
בית כנסת	-	1,050=2(525)	3.00
מקוה טהרה	-	175	0.50
מרפאה/טיפת חלב	-	350	1.00
מרפאת שיניים	-	175	0.50
מזכירות	-	300	0.75
ספריה/חוגים	-	525	1.50
צרכניה	-	525	1.50
מועדון נוער	-	480	1.20
מועדון קשישים	-	300	0.75
בית עם	-	1,200	3.00
מגרשי ספורט	-	-	6.00
בריכת שחיה	-	500	2.00
<b>סה"כ</b>	<b>10</b>	<b>7,380</b>	<b>27.20</b>

**שטחים המיועדים לשצ"פ:**

על פי תקן משב"ש נדרשים 28 מ"ר שצ"פ אפקטיבי לכל יחידת דיור.  
 28 מ"ר X 450 יח"ד = **12.60 דונם**.

**שטחים מאושרים:**

**מבני ציבור :** 56 ד' וזכויות בניה = **44,800 מ"ר**.  
**שצ"פ :** 41.55 ד'.

**מסקנה:** יש מספיק שטחים מיועדים למבני ציבור ולשצ"פ ע"מ לתת מענה לצורכי הישוב, בעת מימוש מלוא הקיבולת של יחידות דיור בו על פי תמ"א 135.



#### 4. בדיקת כושר נשיאה תחבורתית של הכבישים עקב מימוש ההרחבה

##### א. רקע כללי

מגן שאול הוא יישוב חקלאי שנמצא סמוך לחלק הדרומי של כביש 60.

יש ביישוב 295 יח"ד מאושרות ועוד 90 יח"ד קטנות (55 מ"ר) תכנית זאת מציעה הרחבה של 100 יח"ד במגרשים חד-משפחתיים (מגורים א') ועוד 26 יח"ד במגרשים דו – משפחתיים סה"כ תוספת של 126 יח"ד.

סה"כ לאחר האישור 421 יח"ד + 90 יח"ד קטנות.

##### ב. מערכת הכבישים הקיימת

הכניסה ליישוב היא מכביש 60 הנמצא מזרחית למושב. כביש הכניסה הראשי הוא ברוחב

רצועה של 15 מ' עד מרכז המושב ומשם ברוחב 14 מ'. רשת הכבישים במושב היא ברוחב רצועה 11 מ'. יש ברשת הכבישים מסעות מאספלט. לאורך כביש הכניסה יש מדרכות בחלק מהכבישים יש מדרכות בצד אחד ושוליים מיוצבים בצד השני. כן קיימות רצועות חניה.

##### ג. השפעת מימוש מלא של התכנית על נפחי התנועה

##### תוספת יחידות דיור

כמות יחידות הדיור המאושרות ביישוב- 385 יח"ד

כמות יחידות הדיור המתוכננות לאחר אישור תכנית זו 511 יח"ד

סה"כ התוספת 126 יח"ד

מקדם יצירת נסיעות: 0.5 נסיעות ליח"ד

מקדם משיכת נסיעות: 0.2 נסיעות ליח"ד

מספר נסיעות לרכב פרטי לשעת שיא - בוקר: (90 : 00 – 00: 60)

התנועה היוצאת מהיישוב 126 X 0.5 נסיעות ליח"ד: 63 כלי רכב לשעה

התנועה הנכנסת ליישוב 126 X 0.2 נסיעות ליח"ד: 25 כלי רכב לשעה

סה"כ התוספת לנפח התנועה לשעת שיא בוקר: 88 כלי רכב לשעה

מקדמי משיכה/יצירת נסיעות עבור שעת שיא אחה"צ: (19: 00 – 16: 00) הינם זהים

ועל כן התוספת לנפח התנועה תהיה זהה. אולם הכיוונים ההפוכים.





-7-

**ד. חניה**

עם מימוש זכויות הבניה גוברת הדרישה למקומות חניה. תוספת החניות הנדרשות תהיה בתוך שטח המגרשים, בכמות הנדרשת עפ"י תקן החניה והשימושים המבוקשים. בנוסף נדרשים מקומות חניה לאורחים ולמבקרים אקראיים בתחום רצועות זכות הדרך תוספת החניות הנדרשת בתחום רצועת הדרך 126 יחיד  $X 0.3 = 38$  חניות.



**ה. כושר נשיאה תחבורתי של מערכת הכבישים הקיימת**

- נפח תנועה מקסימלי לכביש עירוני חד-מסלולי דו-נתיבי מוערך בכ-1,000 כלי רכב לשעה לנתיב.
  - עפ"י נתוני המצב הקיים, נפחי התנועה כיום מוערכים בכ-270-300 כלי רכב לשעה בשעות השיא.
  - תוספת נפח התנועה היא כ-100 כלי רכב לשעה בעת השיא.
- מצאי החניות הקיימות לאורך נתיבי החניה בכבישים הקיימים, וכן במגרשי חניה מוסדרים הם 150-200 מקומות חניה.



**ו. סיכום**

התשתית התחבורתית הקיימת במגן שאול היא תשתית מוסדרת המסוגלת לקלוט את תוספת נפחי התנועה ודרישות החניה בגין מימוש מלוא זכויות הבניה של התכנית.





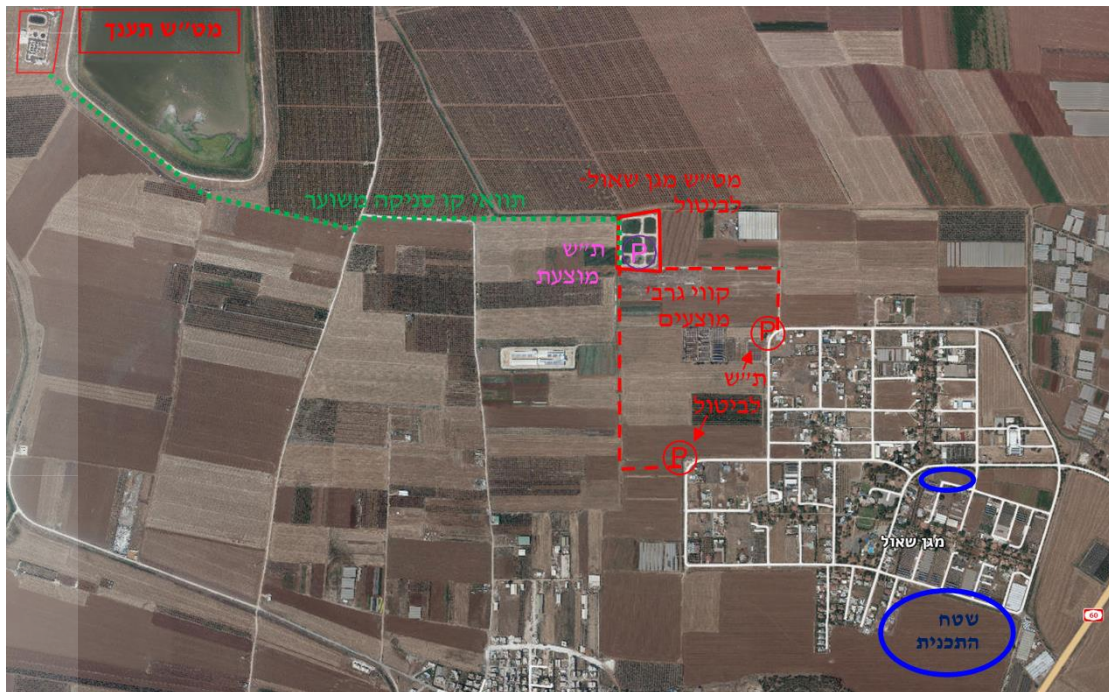
**5. בדיקת כושר הנשיאה של מערכות מים, ביוב וניקוז עקב מימוש ההרחבה**

**א. ביוב**

במצב הקיים שפכי המושב מוזרמים לשתי תחנות שאיבה, הסונקות למטי"ש מגן שאול, המהווה את פתרון הקצה. המטי"ש מיועד לביטול.

כחלק מתכנית כללית של ביוב מגן שאול- נדרשים שינויים הבאים :

- ביטול שתי תחנות השאיבה הקיימות.
- ביטול המטי"ש הקיים.
- הקמת תחנת שאיבה בצמוד למטי"ש המבוטל אשר תסנוק למטי"ש תעני"ך.
- ביצוע קו סניקה מתחנת השאיבה המוצעת אל מטי"ש תעני"ך.
- שדרוג מטי"ש תעני"ך.



**ב. מים**

מוצע חיבור אל מערכת המים הקיימת. לא נדרשים שינויים במערכת הקיימת.







ג. ניקוז

מוצעת תעלת ניקוז לכביש ההיקפי מדרום לשטח התכנית. התעלה תחובר אל תעלה קיימת ממזרח לשטח ההרחבה.

