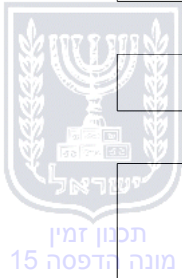


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1093640

ג/27415 פיצול מגרש מנחלה 12/1, מגן שאול



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2023

להפקיד את התכנית

07/06/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לפצל מגרש מנחלה במושב מגן שאול. זכויות ושימושים נותרים ע"פ הוראות התוכנית המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	204-1093640
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

2.868 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוע

קואורדינאטה X 228871

קואורדינאטה Y 714369

1.5.2 תיאור מקום

מגן שאול-חלק צפוני-מערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מגן שאול

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון-מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20251	מוסדר	חלק		1, 116

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/12553	12/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 12553	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית ג/12553 בתחום הקו הכחול של תוכנית זו	0			



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/04/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	21:06 23/10/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלרועי וחופית ברכה (1)			מגן שאול			04-6668736		allbebracha@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגן שאול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלרועי וחופית ברכה			מגן שאול	(1)		04-6668736		allbebracha@gmail.com

(1) כתובת: מגן שאול.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rotshev@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש מנחלה

קביעת זכויות והוראות בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	1	מגורים בישוב כפרי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	2,868	100
סה"כ	2,868	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.99	17.43
מגורים בישוב כפרי	2,368.31	82.57
סה"כ	2,868.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו, סדנת אומן או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או בקומת מגורים כחלק מהשטח לשימוש עיקרי, בתנאי שהפעילות אינה משנה את אופי אזור המגורים ובשטח מירבי כמפורט בטבלה 5.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, משרד, סטודיו, סדנת אומן או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או בקומת מגורים כחלק מהשטח לשימוש עיקרי, בתנאי שהפעילות אינה משנה את אופי אזור המגורים ובשטח מירבי ליח"ד כמפורט בטבלה 5. יח"א כחלק ממבנה המגורים או במבנים נפרדים. מרתף, חניה מקורה, בריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	הריסות ופינויים
	במידה ויתברר כי אין צורך במקלט, בהתאם להנחיות פיקוד העורף בתיאום עם ועד הישוב ובאישור מהנדס המועצה, ניתן יהיה להרוס את המקלט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטה)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'		500	140	40	180 (1)	36	36	1	9	2	3	3	3	5		
מגורים בישוב כפרי	אירוח כפרי	2368	160		160 (2)	6.75	6.75	4 (2)	9	2	4	4	6	5 תכנה		
מגורים בישוב כפרי	מגורים	2368	250	60	310 (3)	13.09	13.09	2 (4)	9	2	4	4	6 (5)	5		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו גובה בנייה מירבי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מביניהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל עד 40 מ"ר עבור משרד כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף, המשרד יהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד.
- (2) 4 יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (3) כולל 30 מ"ר עבור משרד כחלק מזכויות הבניה המותרות.
- (4) יח"ד אחת + יח"ד קטנה עד 70 מ"ר עיקרי כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.
- (5) כמסומן בתשריט, למעט הפחון המופיע ברקע המדידה. במידה והפחון יחרס, קו הבניין למבנה חדש יהיה כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר ביסוס**

תנאי לתחילת עבודות יהיה התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים הסייסמים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה ע"פ הוראות תקן ישראלי 413.

6.2**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. שפכי הישוב מוזרמים למט"ש מגן שאול

תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

תנאי לתחילת עבודות תהיה התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים הסייסמים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

העצים הבוגרים בתחום התוכנית מיועדים לשימור כמסומן בתשריט התוכנית

6.6**פיקוד העורף**

תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

תנאים בהליך הרישוי

6.7

תנאי למתן היתר בנייה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תוכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה. פתרון חנייה בתחום המגרש.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15