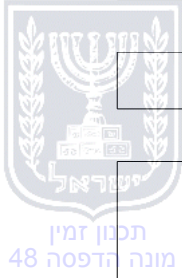


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0653360

ג/25573, מגן שאול - הרחבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

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

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- א. במגן שאול מאושרות היום בסה"כ 295 יחידות דיור מכוח תכניות תקפות מס': ג/12553 וגל/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 א'. 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 א' 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 א' בגודל 4.833 ד'. (6 יח"ד/ד').
- ב. סה"כ תוספת יח"ד מוצעת בתכנית: 155.
- ג. סה"כ יח"ד מותרות ביישוב ע"פ תמ"א 1\35: 450.
- ד. סה"כ יח"ד ביישוב לאחר אישור תכנית זו: 450.
- ה. 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.
- ו. צפיפות המגורים הממוצעת בשכונות ההרחבה המוצעות = 155 יח"ד/41.2 ד' = 3.76 יח"ד/ד'. כל יחידות הדיור המוצעות כלולות בתחום ישוב כפריקהילתי ע"פ תמ"מ 9\2.
- ז. 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.
- ח. סה"כ השטחים המאושרים לשצ"פ = כ- 41.3 ד', כאשר התכנית מוסיפה כ- 9.7 ד' בלב השכונות הדרום- מזרחיות המוצעות וגורעת כ- 6.6 ד' לטובת שכונת מגורים מדרום לכביש הכניסה ליישוב. עם אישור התכנית יהיו ביישוב כ- 44.4 ד' בייעוד שצ"פ, אשר אף הם נותנים מענה הולם ל- 450 משקי בית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/25573, מגן שאול - הרחבה

מספר התכנית 204-0653360

1.2 שטח התכנית 1,105.333 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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
 229235
 קואורדינאטה Y
 714006

1.5.2 תיאור מקום

אזור דרום מזרחי של הישוב וממזרח למרכז הישוב

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגן שאול			

שכונה דרום-מזרחית וסמוך למרכז הישוב מכיוון מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20005	מוסדר	חלק		10
20006	מוסדר	חלק		2-3, 10
20013	מוסדר	חלק		1
20250	מוסדר	חלק		5
20251	מוסדר	חלק	3-114	1, 115-116
20252	מוסדר	חלק		1-3
20611	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 48



תכנון זמין
 מונה הדפסה 48



תכנון זמין
 מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

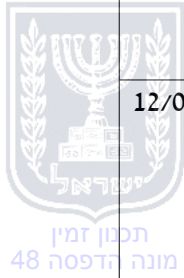
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. ועדה מחוזית אישרה הקלה בקו בניין של דרך ראשית מס' 60 מ- 75 מ' ל-69 מ' בתאריך 2/11/2020.	8688	3740		12/02/2020
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	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12553.	5105	3752		27/08/2002
ג/ גל/ מק/ 114	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 114. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 114 תחולנה על תכנית זו.	6112	4020		26/07/2010
ג/ 19156	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19156. הוראות תכנית ג/ 19156 תחולנה על תכנית זו.	6354	1824		05/01/2012
ג/ גל/ מק/ 117	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 117. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 117 תחולנה על תכנית זו.	6728	2756		05/01/2014
ג/ גל/ מק/ 175	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 175. הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 175 תחולנה על תכנית זו.	6780	4746		02/04/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		מק/ 175 תחולנה על תכנית זו.				
204-0335547	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 204-0335547. הוראות תכנית 204-0335547 תחולנה על תכנית זו.	7544	7620		12/07/2017
204-0704239	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 204-0704239. הוראות תכנית 204-0704239 תחולנה על תכנית זו.	8599	2558		24/12/2019
204-0614701	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 204-0614701. הוראות תכנית 204-0614701 תחולנה על תכנית זו.	9348	2781		06/01/2021

הערה לטבלה:

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רודי ברגר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פסולת	10: 42 04/01/2022	אביב בארי	04/01/2022	6		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	07: 13 11/12/2022	ענבל אברהם	11/12/2022	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	12: 14 23/06/2022	ענבל אברהם	23/06/2022	17		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	09: 29 03/01/2022	ערן געש	03/01/2022	29		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סיכונים סיסמי ראשוני	12: 32 14/06/2020	עמוס שירן	14/06/2020	16		מנחה	סקר סייסימי
לא	מסמך השתלבות - הוכן בשיתוף פעולה עם ענבל אברהם ורודי ברגר	15: 18 03/01/2022	אביב בארי	03/01/2022	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב - גליון דרומי	10: 34 28/12/2022	ענבל אברהם	27/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - גליון צפוני	10: 35 28/12/2022	ענבל אברהם	27/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל	16: 41 04/01/2022	שוהם בן טובים	04/01/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים - גליון דרומי	09: 39 21/06/2022	ענבל אברהם	20/06/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מים - גליון צפוני	09: 40 21/06/2022	ענבל אברהם	20/06/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - גליון דרומי	09: 42 21/06/2022	ענבל אברהם	20/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גליון צפוני	09: 44 21/06/2022	ענבל אברהם	20/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי ונוף - הוכן בשיתוף עם רודי ברגר	13: 36 28/12/2021	ערן געש	28/12/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח קומפילציה	10: 43 20/06/2022	רודי ברגר	20/06/2022	1	1: 2500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח תנועה וחניה - חתכי אורך	14: 24 16/12/2021	עבד אלרזק מען	16/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - תנוחה, חתכי רוחב ותחבורה ציבורית	13: 39 20/12/2021	עבד אלרזק מען	20/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר	09:29 21/06/2022	רודי ברגר	21/06/2022	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבוע	תל יוסף			04-6533252	04-6533373	orly_st@ha gilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המועצה האזורית הגלבוע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגן שאול מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מגן שאול		(1)	04-6400827	04-6400337	mshaul5@walla.com

(1) כתובת: ד"נ גלבוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	יועץ	אביב בארי			רמת דוד	(3)				aviv@hagilb oa.org.il
מהנדס	יועץ	שוהם בן טובים	107846		חיפה	בונה אליעזר	5	04-8124620	04-8124625	shoham@top azengs.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(4)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרזק מען	112996		נצרת	(5)		04-8126333	076-5101908	maen@bisan eng.com
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037		צפת	ברקת (6)	30	04-6820154	04-6924915	yst.survey@g mail.com
מהנדס	יועץ	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	(7)		072-2506100	077-4701772	amos@amos hiran.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ד"נ יזרעאל.

(4) כתובת: ד"נ משגב.

(5) כתובת: ת"ד 3193.

(6) כתובת: ת"ד 7777.

(7) כתובת: ת"ד 403.



מכון זמין
מונה הדפסה 48



מכון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

הרחבת הישוב מגן שאול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע ממשקים חקלאיים ודרכים למגורים א', שצ"פ, שביל ודרך משולבת, מבנייני ציבור לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, משצ"פ למגורים א', דרך וחניון, משטח ספורט לקרקע חקלאית, וייעוד קרקע למתקנים הנדסיים ולרצועת תשתיות.
- תוספת 155 יח"ד על 295 יח"ד המאושרות בישוב.
- הקלה מקו בניין מדרך ראשית.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	201 - 279, 301
מתקנים הנדסיים	281
קרקע חקלאית	601
שטח ציבורי פתוח	670
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	831 - 838
דרך משולבת	841 - 846
שביל	861 - 864
חניון	871 - 876
רצועת תשתיות	955
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 902
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	876
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	301
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	601
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	842
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	201, 210, 211, 214, 215, 236, 237, 241, 250, 251, 258, 259, 262
דרך /מסילה לביטול	שביל	861, 863
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
תחום השפעה	חניון	876
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
תחום השפעה	מגורים א'	301
תחום השפעה	קרקע חקלאית	601

3.2 טבלת שטחים

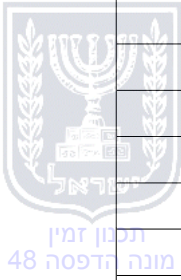
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	13,560	1.23
אחסנה	9,802	0.89
בנייני ציבור	56,419	5.10

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	135,089	12.22
דרך משולבת	20,767	1.88
מבני משק	4,313	0.39
מגורים א'	12,479	1.13
מגורים א'	49,844	4.51
מגורים בישוב כפרי	3,048	0.28
מגורים בנחלה	259,168	23.45
משקים חקלאיים	398,890	36.09
מתקנים הנדסיים	3,166	0.29
שביל להולכי רגל	14,640	1.32
שטח לבנייני משק	29,614	2.68
שטח ללא תכנון מפורט	9,512	0.86
שטח ספורט	25,304	2.29
שטח ציבורי פתוח	41,321	3.74
תחנת תדלוק פנימית	950	0.09
תעשייה קלה ומלאכה	17,447	1.58
סה"כ	1,105,333	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,950.24	0.99
דרך מוצעת	4,015.33	0.36
דרך משולבת	11,855.6	1.07
חניון	3,894.4	0.35
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	928,457.76	84
מגורים א'	41,156.37	3.72
מתקנים הנדסיים	3,197.81	0.29
קרקע חקלאית	25,304.19	2.29
רצועת תשתיות	6,314.13	0.57
שביל	5,655.01	0.51
שטח ציבורי פתוח	9,751.19	0.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	54,780.97	4.96
סה"כ	1,105,333.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מגורים. - משרד, סטודיו, סדנאת אמן או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי או לאמן המתגורר דרך קבע במגרש. - חניות רכב. - מחסן ביתי. - מרתף ועליית גג. - מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בין קו בניין לגבול המגרש, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.
4.1.2	הוראות
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	תחנת סניקה לביוב על מתקניה.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. - שימושים על פי תכנית ג/21904 התקפה. - מבנים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	משטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, פרגולות ומעברים מקורים, מתקני ספורט ומשחק, משטחי חניה, שבילים להולכי רגל, מבני תחנות טרנספורמציה, מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, תעלות ניקוז, מתקנים לאצירה ומיחזור אשפה, תחנות לחלוקת דואר.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, דרכים לרכב, משטחים מרוצפים, טיילות, מעברים מקורים, שבילי אופניים, נטיעות, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, דרכים לרכב, משטחים מרוצפים, טיילות, מעברים מקורים, שבילי אופניים, נטיעות, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית.



4.6	דרך מוצעת
	- מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, דרכים לרכב, משטחים מרוצפים, טיילות, מעברים מקורים, שבילי אופניים, נטיעות, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית, שילוב של תנועה מוטורית ורגלית.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	- תנועה רגלית ובאופניים, מעבר קווי תשתית. - לא תותר תנועה מוטורית מלבד רכב חירום.
4.8.2	הוראות
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	חניות רכב, מעבר קווי תשתית הנדסית, גינון ונטיעות.
4.9.2	הוראות
4.10	רצועת תשתיות
4.10.1	שימושים
	מעבר קווי תשתית הנדסית, דרך עפר לתחזוקה ותיקון תקלות, גדרות ושערים.
4.10.2	הוראות
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	על פי התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה, כדלהלן: ג/12553, ג/גל/מק/114, ג/19156, ג/גל/מק/117, ג/גל/מק/175, 204-0335547, 204-0704239, 204-0614701.
4.11.2	הוראות
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	- מבנים ומתקנים למוסדות ומינהל מקומי, שירותי מסחר לאוכלוסיית הישוב, מוסדות בריאות, חינוך, דת, רווחה, תרבות, חברה, ספורט, אולם כינוסים. - כיכרות, מעברים ציבוריים, פרגולות, גינות ציבוריות, חניה לא מקורה, גני משחקים. - מבני תחנות טרנספורמציה, מבנים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית.
4.12.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	1	40		240	40	200	390	- 201 217,204 ,220 - - 241 264,244 267 -	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	1	40		200	40	160	280	,208,205 ,212,209 ,224,221 ,228,225 ,248,245 ,252,249 ,271,268 275,272	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	2	40		360	80	280	580	,207,206 ,211,210 ,223,222 ,227,226 ,247,246 ,251,250 ,270,269 274,273	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	2	40		300	80	220	450	- 213 229,216 ,240 - - 253 276,263 279 -	מגורים	א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	29	48	72	3480	580	2900	4830	301	מגורים	א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מטח	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10			500	401	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	5	4	4	1 (3)	2		45	80				
						4.5	5	5		670		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1		(6)	150	3000	281	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



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:

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי ו/או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי ו/או אחורי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

ג. הועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ד. זכויות הבנייה בשטח חקלאי הינן בהתאם להוראות ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6 ובכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות על פי סעיף 149. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה, סככה ומתקני מרעה.

ה. זכויות בניה לשימושי משרד, סטודיו, סדנת אמן או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי או לאמן המותרים באזור מגורים א' יהיו על חשבון זכויות הבניה לשימושים עיקריים למגורים והיקפן עד 30 מ"ר בכל תא שטח.

ו. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

ז. עד 30% מזכויות הבניה ביעוד שצ"פ הינם לשימושי מבני תחנות טרספורמציה ומערכות תשתית.

ח. ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: שטחי המסחר, בכל תחום התכנית, לא יעלו על 1,000 מ"ר סה"כ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגג שטוח ו-9 לגג משופע.

(2) + עליית גג.

(3) זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת הן על חשבון זכויות הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת. לא תהיה תוספת של זכויות בניה.

(4) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(5) על פי הרשום ברוזטות שבדרכים המקיפות את תא שטח מס' 401 בתשריט מצב מוצע: צפוני-6 מ', דרומי-6 מ', מזרחי-6 מ', מערבי-5 מ'.

(6) 150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ שייקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' - לאישור ועדה המקומית.</p> <p>- בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מבני עזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנים עיקריים.</p> <p>- לא תותר העברת צנרת למיניה או חיווט לסוגיו גלויים על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>- בייעוד מגורים א', משרד לבעל מקצוע חופשיסדנאת אמן יתוכנן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה נפרדת.</p>
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב - 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.4	חשמל	<p>א. 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

6.4	חשמל
	<p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'שינאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



תכנון זמין
הדפסה 48







תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.5	ביוב
	<p>א. קווי ביוב. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. החל משנת 2030 תנאי להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה תכנית שדרוג קווי ביוב כולל לוח זמנים, מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביטול מט"ש מגן שאול ושדרוג מט"ש תעניך הינו תנאי להקמת השכונה. מתן היתר בניה מותנה בקיום תכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>




	<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>2. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגורים א' הינו הקמת מובל סגור בכביש מס' 3 עד לחיבורו לתעלה קיימת. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגורים ב' הינו הקמת מובל סגור בכביש מס' 1 עד לחיבורו לתעלה קיימת.</p> <p>3. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. החל משנת 2030 תנאי להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה תכנית שדרוג קווי מים המבוססת על נתוני פחת מים כולל לוח זמנים, המאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>4. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פינוי האשפה יהיה בחצרות שירות ופינוי מיחזור מרוכזות לכמה יחידות דיור במשותף. הוראות להקמת מרכז לאיסוף פסולת ניתנו בנספח הפסולת המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>	
	<p>6.7</p> <p>הוראות פיתוח</p>	
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.8</p> <p>תקשורת</p>	
	<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.9</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>6.10</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>א. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ב. בשלב היתר תשתיות לפיתוח, יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי בהתאם לת"י 413 - נספח ה', על מנת לקבוע את ספקטרום התגובה לתכנון עבור כל שטח התב"ע. ספקטרום זה ישמש לתכן המבנים השונים בתחום התב"ע לעומס רעידת אדמה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים</p>	

<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>וחשד להגברת שתית חריגה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה 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.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>ו. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעשייה, מלאכה, אחסנה, מבני משק תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ז. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ח. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 	<p>6.14</p>



<p>6.14 פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>ט. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בתחום רדיוס המגן של קידוח מים יחולו הגבלות הבנייה המפורטות בסעיף 7א' בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה- 1995:</p> <p>א. באזור מגן א': אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>ב. באזור מגן ב': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ג. באזור מגן ג': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>2. תנאי למן היתר עבור בניה בתחום רדיוס מגן של קידוחים יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תחומי ההשפעה שבתשריט מצב מוצע ובנספח הקומפילציה מסמלים מרחקי מגן מתחנת תדלוק פנימית קיימת בישוב, לעניין שמירת מרחקים מזעריים של שימושים רגישים לפי סעיף 15.1 בהוראות תמ"א 418:</p> <p>- 40 מ'. לגבול מגרש המיועד לשימושי מגורים, מלונאות או שימוש דומה.</p> <p>- 80 מ'. לגבול מגרש המיועד לשימושי מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיוצ"ב.</p>	
<p>6.16 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>6.17 שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.18 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.18</p>
<p>1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכנון עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>3. תנאים נוספים למתן היתר בניה לתכנית:</p> <p>א. אישור תכנית הנדסית לביטול מט"ש "מגן שאול" ושיקום השטח, ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. אישור תכנית סטטוטורית לקו ביוב (סניקה) מתחנת השאיבה המתוכננת בשטח מט"ש "מגן</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.18 תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>שאול" שיבוטל, ועד למט"ש אזורי בעפולה. ג. מתן היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב מגן שאול והצגת לוח זמנים מחייב ע"י המועצה האזורית להשלמת עבודות הביוב הנדרשות לצורך חיבור שפכי הישוב מגן שאול למט"ש עפולה, שיבטיח שעבודות הביוב הנ"ל יסתיימו לפני אכלוס מבנים שיוקמו בכוחה של תכנית זו. ד. הגשת תכנית לאספקת המים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות. ה. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין, שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. 4. תנאים לאכלוס מבנים בשכונה מכוחה של תכנית זו : א. ביטול מט"ש "מגן שאול" וחיבור כלל השפכים למט"ש אזורי תקני. ב. השלמת עבודות תשתית (בתחום מים וביוב) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב, ובהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. חו"ד כתובה של משרד הבריאות שתועבר לועדה המקומית לתכנון ובניה, תהווה אסמכתא לצורך מילוי התנאים דלעיל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר עבור בניה בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים יהיה אישור משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 301 המיועד למגורים א', הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י ועדה מקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 601 המיועד לקרקע חקלאית הינו קבלת חוות דעת של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תנאי למתן היתר בניה למבנה לגידול בעלי חיים הינו קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה. 4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 401 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י ועדה מקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 670 המיועד לשטח ציבורי פתוח, הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י ועדה מקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.20 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
	<p>6.21 מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p>



מבנים קיימים	6.21
<p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.</p> <p>ה. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>ו. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועות בתכנית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.22
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

בטחון ובטיחות	6.23
<p>א. יזם התכנית יפעל על פי הנחיות גורמי הבטחון לענין גדר בטחון ודרך היקפית.</p> <p>ב. לא נדרש סימון יום/לילה.</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים מס' 201-216, 238-240 = 30 יח"ד	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
2	מגרשים מס' 217-237 = 34 יח"ד	- מימוש 80% לפחות משלב 1. - התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
3	מגרשים מס' 241-256, 258-262 = 34 יח"ד	- מימוש 80% לפחות משלב 2. - התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
4	מגרשים מס' 257, 263-279 = 28 יח"ד	- מימוש 80% לפחות משלב 3. - התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.