

12

3478

1

מכונת הכנסות הממוכנת
73-2777
מחירי-הכנסות

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 12/152/03/7
שינוי לתכנית מפורטת 152/03/7

מושב אוהד

הוראות התכנית

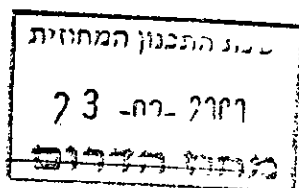
12/152/03/7
אישור תכנית
12/152/03/7
4367
30/3/00

אפריל 1998

יולי 1998

ספטמבר 1998

נובמבר 1998



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב אוהד

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

אוהד הוא מושב עובדים הנמצא בגוש צוחר, שבנגב המערבי, בתחום מ.א. אשכול.

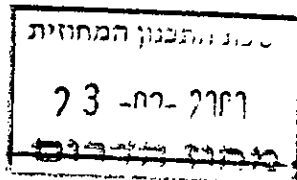
עפ"י ת"מ 152/03/7 יש במושב 96 נחלות. מהם חלק פנויות בשלב זה. מטרת התכנית היא עיבוי המושב ע"י מילוי ואיכלוס נחלות פנויות, ותוספת יחידות קהילתיות, עפ"י פרוגרמה מתואמת ומאושרת ע"י הרשות לתכנון ולפיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר.

לאחרונה, הוגשה ואושרה תוספת של 24 יחידות קהילתיות עפ"י תכנית מפורטת 10/152/03/7.

בתכנית הרחבה זו, מוצעות 86 יח' קהילתיות במקום נחלות לא מנוצלות באזור המזרחי של המושב.

בתכנית מוצעות גם 15 נחלות באזור הדרומי של המושב במקום נחלות קיימות שתוכננו מחדש.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר, הקיימות ביישוב, מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת מבנים באזור המרכז, כנדרש, בהתאם להתפתחותו של היישוב.



2. המקום:

2.1	מחוז	:	הדרום
2.2	נפה	:	באר-שבע
2.3	מועצה	:	מ.א. אשכול
2.4	גוש	:	100296, 100331
2.5	שטח התכנית	:	208.5 דונם
2.6	קנ"מ	:	1:2500
2.7	היוזם	:	מושב אוהד ד.נ. הנגב 85450 טלפון 07-9982284
2.8	המתכנן	:	אדריכל שלמה עמית מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 טל' 07-6413073 פקס 07-6416733
2.9	בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 12/152/03/7
שינוי לתכנית מפורטת 152/03/7.

4. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
* 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
* תשרים בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשרים).

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים א', ע"י איחוד וחלוקה, שינוי בייעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית 152/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשרים:

כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

8. הנחיות להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו.
- 8.2 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכניות מפורטות לביו, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביו ביצוע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 8.3 תכניות הסדרי תנועה מפורטות יאושרו ע"י משרד התחבורה כתנאי למתן ההיתר.

תכליות ושימושים:

9.

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. מותר להקים למסורות שרות, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.
 - חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בנין קדמי וצדדי - אפס, (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
 - מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס, למעט בחיתות הפונות לדרך או ל - ש.צ.פ. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.
- 9.12 גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע מבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

9.2 אזור מגורים ביישוב חקלאי:

9.2

- אזור זה מתייחס למגרשים הידועים כנחלה או חלקה א'. המגרש בחלקו הקדמי מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר, ובחלקו האחורי, לעיבוד חקלאי ולמבני משק חקלאיים.
- בחלקו הקדמי של המגרש תותר הקמת שלוש יחידות (2 מבני מגורים ועוד יחידה להורים, שהמרחק המזערי ביניהם 5 מ' או צמודות זו לזו בתנאי שמירה מוחלטת על הפרטיות ואיכות החיים.
- מותר להקים למסורות שרות, בחלקו הקדמי של המגרש: חנייה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים, קווי בנין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקווי ראייה במגרשים פינתיים).
- מחסן/מבנה עזר מותר להקים בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקווי בנין אפס, למעט בחיתות הפונות לדרך או ל - ש.צ.פ.
- גובה הבנינים עם גג שטוח עד 7.5 מ' ועם גג רעפים 8.5 מ' מדוד מפני קרקע מבעית או סופית, הנמוך מביניהם.

9.3 שטח צבורי פתוח:

9.3

- מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ. למעט מקלמים צבוריים לפי דרישות הג"א, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.

9.4 אזור חקלאי:

9.4

- מיועד לעיבודים חקלאיים.

9.5 דרך משולבת:

9.5

- דרך משולבת (רחוב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גוני משולב בצמחייה.

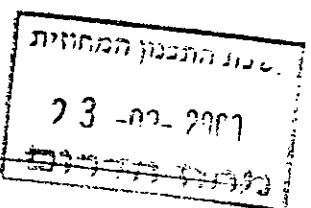
10. שבלת וכויות בנייה - מצב מוצע - מושב אורח

הערות	קווי בנין			מס' קומות מירב	מס' יח"ד במגרש	תכנית מירבית	שטחי בנייה מירביים למגרש (מ"ר)			שטח מגרש מועדי	מגרש מס'	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי				למסדרות	שרות	למסדרות עקיפות	מיקום מעל הקרקע מתחת לקרקע		
בחלקו הקדמי של המגרש המסומן באצבע צהוב מותחם ירוק בשטח של כ - 1.5 דונם	4	3	**	2 +	1	260 מ"ר	260 מ"ר	80°	180 מ"ר	600	201-286 (יח' 86)	מגורים א'
בחלקו הקדמי של המגרש המסומן באצבע צהוב מותחם ירוק בשטח של כ - 1.5 דונם	4	3	**	2 +	2 + יח' הורים	600 מ"ר	600 מ"ר	160 מ"ר	440 מ"ר	2900	63-77 (יח' 15)	מגורים ב'שוב חקלאי
בחלקו האחורי של המגרש המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים												(חלקות חקלאיות)
מועד הקמת חודי שנאים לפי דרישת חברת החשמל עד 6 מבנים נפרדים . שטח הבנייה הכולל שלהם לא יעלה על 200 מ"ר. מותר הקמת מקלטים צמודים לפי דרישות תנ"א.												שטח צמודי פתוח

שטחים למסדרות שדות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
 * במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.
 ... 260 מ"ר לכל מבנה מגורים , ועוד 80 מ"ר ליחידת חורים.

11. שבלת וכויות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 152/03/7

אין תקנון בנייה המגדיר את וכויות הבנייה של האזורים השונים.



12. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

- 13.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, סלפון, סלולר, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 13.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הנבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספד בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים במבנה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו	5 מ'	8.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו		20 מ'
(קיים או מוצע)		
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'
(קיים או מוצע)		

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מבבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

14. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

"אוהד"
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

בעל הקרקע

"אוהד"

מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

היחם

המתכנן

שמית פלמח - אדריכל

רחוב סביר 44
תל-אביב 6100000

20.2.00

Alu