

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
09-10-1997
מחוז הדרום

ועדת "שקמים"
3-09-1997
התקבץ

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 4/196/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/196/03/6

מושב עוצם

הוראות התכנית

מס' תכנית מפורטת להגשמת תוכנית	
מס' תכנית מפורטת להגשמת תוכנית - 1965	
מס' תכנית מפורטת להגשמת תוכנית	4/196/03/6
תאריך הגשת התוכנית	1/9/98
שם התכנית	לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	י"ר ת"ד המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4/196/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-8500705, 08-8502243
פקס. 08-8503163

אפריל 1996
נובמבר 1996

לשכת התכנון המחוזית
09-10-1997
מחוז הדרום

2

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שקמים"
מושב עוצם

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

עוצם הוא מושב עובדים הנמצא בחבל לכיש בתחום מ.א. לכיש.
במושב ישנן 98 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע.
מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של 134 יחידות קהילתיות
בשטח של כ- 0.5 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה של שטח חקלאי בשולי
החלקות החקלאיות.

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שקמים"
דאר נע שקמים, מיקוד 79835
טל. 08-8500705, 08-8502243
פקס. 08-8503163

2. המקום:

מחוז	2.1	:	הדרום
נפה	2.2	:	אשקלון
מועצה	2.3	:	מ.א. לכיש
מושב	2.4	:	מושב עוצם
גוש (חלקה)	2.5	:	3096 (38), 3096 (71, 72)
שטח התכנית	2.6	:	כ - 249.0 דונם
קנה מידה	2.7	:	1:2500
היזום	2.8	:	מושב עוצם, ד.ג. לכיש דרום 79360
המתכנן	2.9	:	אדריכל שלמה עמית
בעל הקרקע	2.10	:	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 סלפון 07-413073 פקס 07-416733 מינהל מקרקעי ישראל

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/196/03/6 שינוי לתכנית מפורטת 2/196/03/6.

4. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בקרימ 1:2500 (להלן: התשריט).

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מבטלת הוראות תכניות מס' 2/196/03/6, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 8.2 היתרי בנייה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

8.3 היתרי בנייה במגרשים 312 - 304, 229 - 223, 207 - 201 ינתנו רק לאחר בדיקה אקוסטית, ומתן פתרונות בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

תכליות ושימושים:

9

9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 חישוב שטחים ואחוזי בנייה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשרב 1992. מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממד, קומת עמודים מפולשת, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הגרא שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'.
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קוי תשתית צבוריים לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת באם ידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 אזור מגורים ביישוב חקלאי

9.2

- המגרשים באזור זה מיועדים ליחידות מגורים ולמבני משק.
- 9.21 המגורים: כוללים שטחים למטרות עקרויות ושטחים למטרות שרות:
- א. מותר להקים למטרות שרות: מקלט/ממד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- * מקלט או ממד עפ"י דרישות הגרא ואישור הגרא, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
 - * קומת עמודים - בגובה 2.20 מ'.
 - * חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככת חנייה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקוי ראייה במגרשים פינתיים).
 - * מחסן - המחסן יוקם בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקוי בנין אפס גובה פנימי ממוצע 2.5 מ'.
- ב. גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים - עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
- 9.22 מבני משק: מיועדים לעיבוד חקלאי ולאחסון ציוד וכלים חקלאיים.

- 9.3 **שטח לבניני צבור:** מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.
- 9.4 **שטח צבורי פתוח:** מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב- ש.צ.פ., למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הגרא ולמעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל.
- 9.5 **שטח פרטי פתוח:** מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב- ש.פ.פ., למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הגרא ולמעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל.
- 9.6 **אזור חקלאי:** אזור זה מיועד לעיבודים חקלאיים לא תותר כל בנייה למגורים באזור זה. תותר הקמת מבנים זמניים להחזקת בעלי חיים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
10. **חנייה:** החנייה תהייה בתחומי המגורים ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
11. **הנחיות כלליות לתשתית:**
- 11.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.
- 11.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 11.3 **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:**
- א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 100-161 ק"ו | 20 מטרים |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. טבלת זכויות בנייה - מצב מואע - מושב עוצם

היועד	מג'רס מס'	שטח מג'רס מ"ר	מילקום	זכויות בנייה מירביות למג'רש (מ"ר)		תכסיות מורכבות מ"ר	מס' יח"ד במג'רש	מס' קומות מורכבי	קווי בנין קדמי צדדי אחורי
				למסחרות שרות	למסחרות עקרויות				
מגוריים א'	201 - 234 239 - 260 301 - 378	לפי טבלת שטחים	מעל תזקזקת מתחת לקרקע	180	80*	260	1	2	4
בניני צנור	501	1,600	מעל תזקזקת מתחת לקרקע	375	125	900	-	2	4
מגוריים בווישוב חללאי	57,56	3,000	מעל תזקזקת מתחת לקרקע	175	-	675	3	2	4

שטחים למסחרות שרות וכולים לחיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

קווי בנין קדמיים לפני תשריט.

במג'רשים פנימיים והיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.

בית למתיושב, בית לכן ממושיך ויחידת מגורים לחורים. שטח בית אחד לא יעלה על 280 מ"ר כולל עקרי ושרות.

לשכת התכנון המחוזית
09-10-1997
מחוז הדרום

מקומית לתכנון ובניה
שקמים
ת.א. 79835
08-8500705
08-8502243
08-8503163

לשכת התכנון המחוזית
 09-10-1997
 מחוז הדרום

- 14. הפקעות לצרכי צבור:
 השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו ע"ש התשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב.
- 15. חלוקה ורישום:
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 16. שלבי ביצוע:
 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היוזם

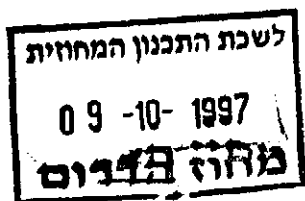
המתכנן

מס' 26.3.96
 מתאריך 296
 חתומה נדונה בשיבה
 חתומה נדונה בשיבה
 חתומה נדונה בשיבה

עמית שלמה - אדריכל
 נא-רשבע מיקוד 84450

מנהל מחלקת מפתח ומדידת
 מנהל מחלקת מפתח ומדידת
 מנהל מחלקת מפתח ומדידת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שקמים"
 החתומה נדונה בשיבה
 מס' 26.3.96 מתאריך 296
 החלטה להסליף בפני הועדה המחוזית
 להפקיד את החתומה
 מנהל/י"ד הועדה



14. הפקעות לצרכי צבור:

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

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

בעל הקרקע

היוזם

המתכנן

גם ית שילמה - אדריכל
רחוב סבאץ חובר ג'
מאריטבע מיקוד 84450