

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

שם התכנית	ש.ס.ת.א.מ.
מס' התכנית	93
תאריך מתן	12/1/81
שם המושב	אחוזם
מס' המושב	93
שם המועצה	מחוז הנגב
מס' המועצה	19
שם המועצה	מחוז הנגב
מס' המועצה	19
שם המועצה	מחוז הנגב
מס' המועצה	19

פרק א' - התכנית

1. המקום
מרכז המושב אחוזם
2. גבול התכנית
כמותאם בקו כחול בתשריט
3. שם וחלות התכנית
"תכנית מפורטת של מרכז מושב אחוזם מס' 1979 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

4. התשריט
התשריט בק.מ. 1:500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק כללי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית
→ 85.3 דונם

6. יוזמי התכנית
משרד הבינוי והשכון - מנהל בניה כפרית - מחוז הנגב - באר שבע וועד המושב

7. עורך התכנית
אריה סונינו - אדריכל רחוב לוי יצחק 19 תל-אביב, טל: 03-237670

8. מבצעו התכנית
משרד השכון - מנהל לבניה כפרית - מחוז הנגב - באר שבע

9. בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

10. מטרת התכנית

- א. תיחום שטח פיתוח של מרכז מושב אחוזם
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כחחום התכנית.
- ג. תחולת רשת הדרכים למינייתן וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובכללי משק, באזורים כחם מותרות הבנייה
- ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי כווי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושליבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעו התכנית.

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק: - חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרכות חקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: - תכנית מס' _____ 1979 (כולל התשריטים וההוראות)

הועדה: - הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה כמרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציון את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: - תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: - קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: - קו הסגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונת דרך.

תכנית בנין: - מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת: העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים נשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיחוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנין לפי המטומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס: - מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בנין: - כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.

דרך: - כפי שהוגדרה בחוק ובתקנות.

בניגני צבור: - כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות, כולל שירותים מסחריים.

בעלים: - לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית כיצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בכנאה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה על עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - טבלת היעודים, הציונים בתשריט וחלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

היעוד	הציון בתשריט	השטח בדונמים	אחוז מהשטח
שטח לבניני צבור	כצבע חום ומותחם חום כהה	26.9	31.5
שטח ספורט	כצבע ירוק ומותחם חום כהה	12.5	14.0
שטח צבורי פתוח	כצבע ירוק	17.5	20.0
שטח למבני משק	כצבע חום ומותחם ירוק	4.7	5.0
דרכים וחניות	חום או אדום	25.7	30.0

סה"כ 85.3 דונם סה"כ 100%

פרק ה' - חנאים מיוחדים ואופן כצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או כנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הכנין.

2. אופן כצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה הצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מכוססת על מדידת השטח.

3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

5. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לכיצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.

6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגודמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. ככפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

ג. קביעת התכליות כנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2. שטח לבניני צבור
א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

- ב. תכליות ושימושים
1. מוסדות ומשרדים מקומיים, גושים או אזוריים
 2. שרותים מסחריים ומחסנים
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך
 4. מועדונים

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3. שטחים למבני משק
מכנים לאחסנה תוצרת חקלאית, הציוד והחומרים. מכנים למיון ואריזה של התוצרת, בתי מלאכה.

4. שטחים ציבוריים פתוחים
1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות
 2. מגרשים ומתקנים לספורט ומשחקים, ברשות הציבור
 3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז
 4. מקלטים ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה

5. שטחים לדרכים
דרכים ציבוריות כולל מדרכות, חניות לרכב, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

6. שטח ספורט
מכנים ומתקנים של ספורט מאורגן מועדונים לספורט וחינוך גופני.

7 לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יחידות דיור	מספר מקומות	מיקום וקוד בנין
שטח לבניני ציבור	מקומם, גודלם ויעודם של המכנים וכן מספר הקומות ייקבעו בהסכמת הועדה, או לפי תכנית בנוי			
שטח למבני משק	מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, ייקבעו בהסכמת הועדה.			
שטח ציבור פתוח	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
דרכים וחניות				
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			

פרק ז' - חניות

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החנייה בגבולות התכנית כהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וסעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באיזור אחד ובמרחקים סבירים, אחרי חנייה משולבים, המנצלים הכדלי זמן או עונה.

פרק ח' - נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

לא יעקרו עצים אלא באישור מיוחד מהועדה המקומית. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חי לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י' - שונות

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קרן מ-5 מטר מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מטר, אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פקוח על הבנייה

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תעבר ללשור הועדה המחוזית לאחר שחובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור
הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי הדרכים.

חתימות:

4/5/80
מסדד הביטוי והשיכון
מינהל לכונייה כעריית יישובים חדשים
דרך מצדה סיבת רחוב המסעדה
באר-שבע

חתימת יו"ם החכנית:

אריה סונינו - אודריכל
לוי יצחק 19 ת"א מל 237670

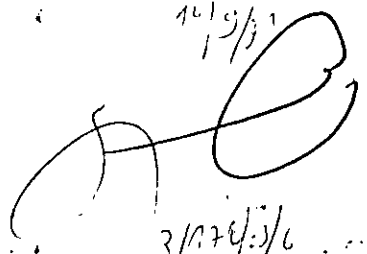
חתימת מחפנן החכנית:

חתימת בעל הקרקע:

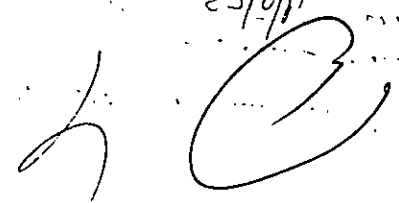
חתימת מבצע החכנית:

תאריך: 15.1.79 22.4.80

3/172/3/6
165

91
10/9/31

3/172/3/6

3/172/3/6
1792

25/9/31


3/172/3/6
2098 25/6/82
5722