

מושב אחוזם

התכנית "החוק הדרום"
 תוקף: 1965
 מס' תכנית: 5/172/03/6
 תאריך: 29/1/07
 מיוזם: [Signature]
 מינהל התכנון

תכנית מפורטת מס' 5/172/03/6

שינוי לתכניות מס' 254/03/6, 3/172/03/6

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הודעה על אישור תכנית מס' 5/172/03/6
 כוונה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מושב אחוזם נמצא דרומית מקרית גת והוקם בשנת 50 על פי תכנית סל הסוכנות יהודית.

לאורך השנים התפתח הישוב בהתאם לתכנית הסוכנותית ללא תכנית מפורטת או תכנית

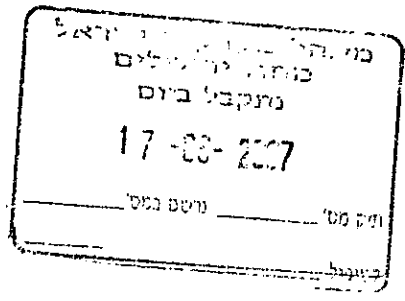
מתאר. במושב 88 נחלות ו-105 יחידות מגורים א" (כולל ההרחבה המאושרת).

כמו כן מתוכנן אזור מלאכה ותעשייה זעירה מיועד לחברי המושב (קיים במקום מפעל

שניבנה לפני כמה שנים) כדי לאפשר הקמת עסקים קטנים באפן מסודר רחוק מבתי מגורים.

התכנית המוגשת באה לתת ביטוי למצב הקיים ולאפשרויות הפיתוח עתידי תוך שמירה

מקסימלית על גבולות בין שכנים.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת מס' 5/172/03/6

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מושב אחוזם

התוכנית כפופה לתכנית מס' תת"ל 9/4,3/ א'
שינוי לתכניות מפורטות מס' 254/03/6 ו- 3/172/03/6

הוראות התוכנית

אדריכלית ליה פורמן
רחוב הרצל 8, כפר סבא.
טל: 09-7650015

2002	אוגוסט
2003	יולי
2004	ינואר
2004	אוגוסט
2005	מאי
2005	אוגוסט
2006	מרץ
2006	נובמבר

1. **המקום:** מושב אחוזם, נ.צ. 178/250 : 607/000
2. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 5/172/03/6
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, התוכנית כפופה לתוכנית מס' תת"ל/ 9/ 4, 3 א'
שינוי לתכניות מפורטות 254/03/6 ו- 3/172/03/6.
3. **מסמכי התוכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית").
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:2500.
4. **מחוז:** הדרום
5. **נפה:** אשקלון
6. **גושים:** 3110 2999 3007 3139 3136
חלקות: 34,3 - - 45-1 83-1
חלקי חלקות: 2 2 3
7. **שטח התוכנית:** 1.288.976 דונם.
8. **מגיש ויוזם התוכנית:**
מושב אחוזם-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ-מס' תאגיד 57/001535/4
מורשה חתימה: פרץ שלום ת.ז. 4422791
ברגיל משה ת.ז. 4989555
9. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל
10. **המודד:** קבוצת דטהמפ - גטניו ברני-מס' רשיון 570
היצירה 14 רמת-גן, טל: 03-7541000
11. **מתכנן התכנית:** אדרי' ליה פורמן
הרצל 8 דירה 17 כפר-סבא טל' 09-7650015.
12. **ציונים בתשריט:** כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.
13. **יחס לתוכניות אחרות:** התוכנית כפופה להוראות תמ"מ 14/4 ולתוכניות מס' תת"ל/ 9/ 4, 3 א', 254/03/6, 3/172/03/6. למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

14. מטרת התוכנית:

א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ביישוב חקלאי, לאזור מגורים א', לשטח מבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח, לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, לאזור ספורט, לשטח מסילת ברזל ולדרכים ודרך משולבת.

ב. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ג. קביעת הוראות בדבר יצירת 88 נחלות
105 יחידות מגורים א'
תוספת 3,676 דונם לשטח לבניני ציבור
20,023 דונם לתעסוקה

ד. קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הוראות בדבר תשתיות ואיכות סביבה.

ו. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים המסומנים להריסה כתנאי למתן היתרי בניה.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ותשכ"ה – 1965.

16. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

17. תכליותושימושים:

- א. אזור מגורים בישוב חקלאי (נחלות) 16-2, 18-88, 96, 100
החלק הקדמי של המגרש מיועד לבניה בתי מגורים ומבני משק.
תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים כולל יחידה של 55 מ"ר אם מתגוררים במשק שלושה דורות.
החלק האחורי של המגרש מיועד לעיבוד חקלאי, להקמת מבנים חקלאיים ומבני משק.
- 1א. מרתף: המרתף לא יבלוט מהקירות החיצוניים של המבנה ותקרתו לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מהקרקע ההיקפית המתוכננת.
כניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים בלבד.
- 2א. מבני עזר: תותר הקמת מחסן וסככה לרכב בקו בנין 0 צדדי או אחורי.
גובה מקסימלי של רום הגג 3.5 מ' גובה פנימי מקסימלי של רום הגג 3.20 מ', ניקוז הגגות יופנו לתוך המגרש.
- 3א. הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי: דודי השמש יהיו מוסתרים ע"י פתרון אדריכלי מתאים.
על גגות משופעים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים.
הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו.

- ב. **אזור מגורים א' (מגרשים)** 201-246, 250-255, 262-267, 272-279, 281-288, 293-316, 322-328.
 השטח מיועד לבניית בית מגורים אחד בכל מגרש.
 הבניה צמודה לקרקע וגובה הכניסה (± 0.00) יהיה בהתאם לתכנית בינוי.
 בין המגרשים 201 ל-246 יש לשמור על העצים הקיימים מחוץ לקו הבניין. עצים שבתוך קווי הבניין יועתקו למקום שייקבע ע"י מהנדס הוועדה שיקמים.
- ב1. **מרתף:** המרתף לא יבלוט מהקירות החיצונים של המבנה ותקרתו לא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מהקרקע ההיקפית המתוכננת.
 כניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים בלבד.
- ב2. **מבני עזר:** תותר הקמת מחסן וסככה לרכב בקו בנין 0 צדדי או אחורי.
 גובה מקסימלי של רום הגג 3.5 מ'.
 ניקוז הגגות יופנו לתוך המגרש.
- ב3. **הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:** דודי השמש יהיו מוסתרים ע"י פתרון אדריכלי מתאים.
 על גגות משופעים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו.
 מתלה כביסה יהיה מוסתר וממוקם בחלק אחורי או צדדי של המגרש.
 יתוכנן מתקן למכלי גז ביתיים.
 מכלים לאצירת אשפה, פילרים חשמל, מים ותקשורת ישולבו בגדר החזיתית.
- ג. **שטח לבנייני ציבור:**
 תותר הקמת בנייני ציבור ובניינים לתועלת הציבור:
 מבני דת, חינוך, ספורט, בריאות וחברה, או כל שימוש שאינו נוגד תכלית זו, שאינו מהווה מטרד סביבתי מבחינת מראה, רעש, זיהום וכד'.
 מרחק מינימלי בין המבנים 8 מ'.
 יש לשמור על העצים הקיימים. במקומות בהם העצים מפריעים לבניה יש לבדוק אפשרות להעתיקם בתאום עם קק"ל.
- ד. **שטח ציבורי פתוח:**
 מיועדים לנטיעות נוי ומעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה.
 בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מתקני משחקים לילדים, מדרכות, מתקני צל ומעבר קווי תשתית.
- ה. **שטח פרטי פתוח:**
 השטח ישמש לגינון בלבד. תותר העברת מערכות תשתית.
 לא תותר בשטח זה בניה למעט גידור.
 תותר זכות מעבר לכלי רכב למגרשי המגורים הצמודים אליהם.
- ו. **אזור מלאכה ותעשייה זעירה:**
 מיועד למבני תעשייה קלה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישור של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה.
 לא תורשה הקמת תעשייה כימית או אחסנת חומרים כימיים, ציפוי מתכת, תעשיות בטון ומוצריו.
 לא תורשה הקמת תעשייה המהווה מקור לרעש, אבק או לכלוך שיכול להפריע לפעילות סדירה של המושב.
- ז. **אזור ספורט:**
 האזור מיועד למתקני ספורט וגינון.

מסילת ברזל:

ח.

בניית קו הרכבת וביטול המסילות בקטעי המסילה שבתחום תוכנית זו יבוצעו ע"י הוראות תוכנית תת"ל/ 9/ 4,3 א'.
 השטח המסומן בתוכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת-קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, לסוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך רב מפלסיים, הסתעפויות למתקניי הנדסיים עבור הזנת הכנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמל ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמל, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת כל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
 כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת ברזל, כולל לרבות ומבלי למעט, מטרדי רעש, רעידות וכיו"ב, לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל.

שטח מגבלות בניה ופתוח:

ט.

ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו או ייקבעו בתוכניות תקפות, אך בכפוף למגבלות כאמור בסעיף 12 (בתוכנית תת"ל/ 9/ 4,3 א') ובכפוף למגבלות הבאות:

1. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט: עבודות עפר, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, התווית דרכים, פרישת תשתיות והקמת מתקני תשתית.
2. כמו כן מותר יהיה למגישי התוכנית לבצע בשטח זה, ובהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, ולמרות הנאמר בסעיף 16.1 (בתוכנית תת"ל/ 9/ 4,3 א') את העבודות הבאות:
 - א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל, על מנת לאפשר עיבוד חקלאי של השטח עד תעלת הניקוז של המסילה.
 - ב. פריצת דרכים חקלאיות.
 - ג. הסדרת הניקוז והנחלים.
 - ד. טיפול נופי ושיקום.
 - ה. שימוש זמני לצורך התארגנות מבצעי המסילה (חנות קבלן) ובלבד ששימוש זה יהיה רק לצורך ובזמן סלילת המסילה.
3. הוועדה המחוזית, בהסכמת רכבת ישראל בע"מ, רשאית להתיר בנייה ופיתוח נוספים באזור זה ובלבד שלא ייבנו מבנים או חלקי מבנים במרחק קטן מ-40 מ' מגבול רצועת המסילה:
4. לא תאושר כל בניה והנחת תשתיות במרחק הקטן מ-40 מ' מגבול רצועת המסילה, אלא בכפוף לאישור המועצה הארצית, לאחר שנועדו בדבר עם רכבת ישראל בע"מ.

דרכים:

י.

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
 תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט תחנת אוטובוס ומעבר קווי תשתית. בצומת דרך מס' 40 ודרך מקומית מס' 1 יהיו פניות ימיניות בלבד.

- כ. **דרך משולבת:**
מיועדת למעבר רכב והולכי רגל כל בניה אסורה.
יותר מעבר קווי תשתית.
ביצוע הדרך המשולבת יהיה עפ"י תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן בהתאם להנחיות ל"תכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ל. **שטח משולב חקלאי ודרך:**
מיועד לעיבוד חקלאי בלבד. לא תותר בו כל בניה לרבות סלילת דרך אלא בהתאם ובכפוף לאישור תכנית מפורטת נפרדת.

18. תשתיות:

- א. **ניקוז ותיעול:**
ע"י תעלות לאורך צידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. **ביוב:**
חיבור לביוב מרכזי של המושב שקיבל אשר משרד הבריאות ובתיאום עם רשויות המוסמכות.
- ג. **אספקת מים:**
יחובר לרשת המים של מושב אחוזם. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים
כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ד. **תברואה:**
בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. **פסולת וסילוק אשפה:**
סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
מיקום תחנת מעבר לפסולת בניה בקוארדינטות 605/179, מחוץ לשטח התכנית, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. **רעש:**
בכל מקרה כי הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו מפלסי רעש המותרים כדין.
- ז. **בית עלמין:**
המושב משתמש בבית העלמין במושב נועם.
- ח. **תקשורת:**
החיבור יעשה בתאום עם חברת בזק קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
- ט. **חשמל:**
יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל. החיבור יהיה תת קרקעי.

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

19. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבניה.

20. מבנים חריגים

כל המבנים הקיימים החורגים מקווי בנין ימשיכו להתקיים ולא ייחשבו מבנים חריגים. כל בניה חדשה או תוספת בניה תהייה עפ"י הוראות ומגבלות תכנית זו.

21. תנאים למתן היתרי בניה :

יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה עפ"י התנאים הבאים :

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתשביט חלוקת קרקע לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה, יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
4. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

22. שלבי הבצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשור התכנית.

25. חתימות

בעל הקרקע

אחוזים
מושב עובדים של מפעל המזון
לחורשנות וקלאות שיתופית (מ.מ.)
מס. 57001535

המגיש והיחם

עורך התכנית

ליה פורמן
אדריכל

הועדה המקומית
