

70710



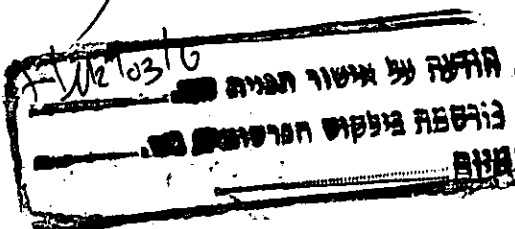
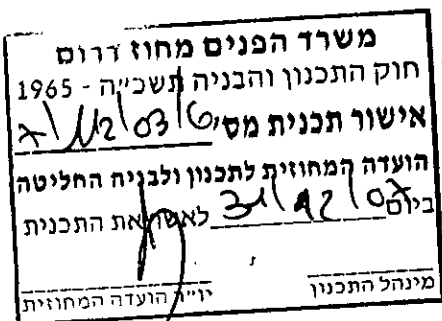
1

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 7/112/03/6  
הרחבה קהילתית מושב עוזה

# מושב עוזה

הוראות התכנית



- אוגוסט 2005
- נובמבר 2005
- יולי 2006
- אוקטובר 2006
- אפריל 2010
- מאי 2010
- נובמבר 2011

**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "שקמים"**  
**מושב עוזה**

**מבוא ודברי הסבר לתכנית**

עוזה הוא מושב עובדים הנמצא בתחום מ. א. שפיר. במושב יש 80 חלקות חקלאיות, ועוד 17 מגרשים של בעלי מקצוע.

מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 103 יחידות קהילתיות בשטח של 0.5 דונם כ"א , וזאת ע"י ניצול שטח חקלאי לא מעובד.

הקו הכחול של התכנית מקיף את כל השטח המבונה של המושב עפ"י דרישות תמ"א 35.

ההוראות, הזכויות והמגבלות בתכנית זו, מתייחסות להרחבה הקהילתית בלבד (מתחם א').

הן אינן מתייחסות לשטח המבונה של המושב (תא שטח מס' 401), אשר מטופל בתכנית מס' 8/112/03/6 הנמצאת בהפקדה.

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

1. **המקום:**
- 1.1 מחוז : הדרום
  - 1.2 נפה : אשקלון
  - 1.3 מקום : מושב עוזה מ. א. שפיר
  - 1.4 גושים / חלקות : גוש 1571 מוסדר חלקות בעלמותן 45, ח"ח 58, 55, 50, 48  
(מתחם א')  
גוש 1572 מוסדר ח"ח 61, 54  
גוש 3024 מוסדר ח"ח 41  
גוש 3025 מוסדר חלקות בעלמותן 1, ח"ח 62  
גוש 3087 מוסדר ח"ח 18  
גוש 3088 מוסדר ח"ח 17
- גושים / חלקות : גוש 1571 מוסדר ח"ח 58, 55, 50, 48  
(בשאר התכנית)  
גוש 1572 מוסדר ח"ח 61, 54  
גוש 3024 מוסדר חלקות בעלמותן 48-50, 42-46, 1-40, ח"ח 41  
גוש 3025 מוסדר חלקות בעלמותן 61-2, ח"ח 62  
גוש 3028 מוסדר חלקות בעלמותן 6, 1, ח"ח 7, 3, 2  
גוש 3032 מוסדר ח"ח 7  
גוש 3087 מוסדר ח"ח 18  
גוש 3088 מוסדר ח"ח 17
- 1.5 שטח התכנית : 1,712.128 דונם
  - 1.6 קנה מידה : 1:2500, + מילואה בקנ"מ 1:1250
  - 1.7 מגיש התכנית : עוזה מושב עובדים על הפועל המזרחי להתיישבות  
בעלי זכויות בקרקע: עיתופית בע"מ. ד. נ. שדה גת 79575.  
תאגיד מס' 570010959  
מוכירות : טלפון 08-6815032, קובי 050-7907454  
פקס' 08-6722490.  
מורשי חתימה: - כלולו שלמה ח.ז. 054678107 (יו"ר)  
מגידע יוסף ח.ז. 050952696  
מגידע מירון ח.ז. 31434467
  - 1.8 המתכנן : אדריכל שלמה עמית (מ. ר. 05246)  
מבצע חורב 42 באר-שבוע 84450  
טלפון 08-6413073 פקס 08-6416733  
מינהל מקרקעי ישראל :
  - 1.9 בעל הקרקע :
2. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7/112/03/6. הרחבה קהילתית מושב עוזה.
3. **מסמכי התכנית:**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט) + מילואה בקנ"מ 1:1250.  
ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:1250 (להלן: הנספח).  
ד. נספח פרמטרים לסוללה האקוסטית, מנחה (דף 8 - מצורף להוראות התכנית).

4. מטרת התכנית:  
הרחבת מושב עוזה ע"י הוספת 103 יח"ד קהילתיות, כדלקמן: -
- א. שינוי ייעוד משטח חקלאי ל - אזור מגורים א' (מגרשים מס' 201-303), שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 701-707) ודרכים.
  - ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים א' ל - 300 מ"ר מחוכם 220 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
  - ג. קביעת שטחי הבנייה המרביים לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 501) ל - 35% מתוכם 30% המהווים שטחים עיקריים.
  - ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים לשטח הציבורי הפתוח ל - 100 מ"ר עבור חדר השנאים לפי דרישת חברת החשמל.
  - ה. קביעת התכליות והשימושים, הנחיות למתן היתרי בנייה.
  - ו. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות.
  - ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
5. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו נותנת פירוט של ההרחבה הקהילתית אשר בתחום תכנית מס' 8/112/03/6, הנמצאת בשלב הפקדה.
6. ציונים בתשריט:  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. הנחיות למתן היתרי בנייה:
- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
  - 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
  - התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  - 7.3 בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מאושר עפ"י דין.
  - 7.4 תנאי לקבלת היתר בנייה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמה ותפעול חדר מחזור לפסולת בשטח תכנית מפורטת למושב שמספרה 8/112/03/7.
  - 7.5 היתרי בנייה יינתנו רק לאחר אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרוד המוסמכות.
  - 7.6 היתרי בנייה למגרשים 268 - 291 מותנה באישור אקוסטיקאי מוסמך כי הושלמה הקמת הסוללה עפ"י תכנונה המקורית.
  - 7.7 רצועת הגז הטבעי:
    - \* "התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 6/1/א/37 ונגזרותיה".
    - \* "תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות".

תכליות ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.

גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח – עד 8.0 מ' ועם גג משופע עד 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך מביניהם. מותר להקים למטרות שרות : ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.

א. ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.

ב. חנייה מקורה לרכב - תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות. תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואיסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי, שם יותר קו בנין אפס. מומלץ למקם את החניות במגרשים כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.

ג. מחסן - קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, קווי בנין צדדי ואחורי אפס, ובתנאי שחזיתות אלה אינן גובלות בשצ"פ. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואיסטטית ישתלב עם המבנה עצמו. קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.

- גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.  
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה לא יהיה לכיוון המגרש השכן.

ד. מרתף:

תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבנין.

8.2 שטח לבניני צבור:

.8.2

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

שטח צבורי פתוח:

8.3

- \* מיועד לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
- \* תותר הקמת סוללת עפר כמיגון אקוסטי למגורים עם דגש על הטיפול הנופי.
- \* יותר מעבר לרכב חרום, ולרכב שרות של המועצה לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.
- \* לא תותר כל בנייה ב – שצ"פ למעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.
- \* בתחום שצ"פ מס' 701 תותר הקמת חנייה עבור מגרש מס' 501 שטח לבנייני ציבור.
- \* בשטח בין כביש מס' 40 ושטח התכנית, ובין מסילת הברזל ושטח התכנית תוקם סוללה אקוסטית רציפה. פרמטרים של הסוללה נקבעו במבלי המהווה מסמך מנחה לתכנית.
- במידה ונדרש שינוי בתכנון הסוללה, הוא יבוצע בתיאום עם אקוסטיקאי מוסמך.
- \* בשצ"פ שבתחום קו הבניין מדרך ראשית מס' 40 – בנייה וחנייה אסורים.

דרכים:

8.4

- מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נמיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוז, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. כל בנייה אסורה.
- דרך משולבת – מיועדת למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן לגישה מקומית וחנייה לכלי רכב – הדרך תרוצף בריצוף גוני משולב בצמחייה.
- כל בנייה אסורה.
- רוחב וקווי בניין של הדרך כמסומן בתשריט.

ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת:

8.5

- ייעודי הקרקע, התכליות, השימושים, ההוראות מגבלות הבנייה יהיו בהתאם ובכפוף לתכניות התקפות החלות במקרקעין.

9. שבלת זכויות בנייה – מצב מוצע – מושב עוזה

| קווי בנין (מ') |   |    | מס' קומות מירבי (גובה מ') | היקפי בנייה מירביים במגרש |                   |            |             |              |      | מס' יח"ד במגרש | שטח מגרש (מ"ר)   | מגרש מס' (יחידות) | אזור |
|----------------|---|----|---------------------------|---------------------------|-------------------|------------|-------------|--------------|------|----------------|------------------|-------------------|------|
| א              | צ | ק  |                           | תכנית שטח מירבית          | סה"כ עיקרי + שרות | מטרות שרות |             | מטרות עקריות |      |                |                  |                   |      |
|                |   |    |                           |                           |                   | מעל        | מתחת        | מעל          | מתחת |                |                  |                   |      |
| 3              | 3 | ** | 270 מ"ר                   | 300 מ"ר                   | 50 מ"ר *          | 30 מ"ר     | 220 מ"ר     | --           | 1    | לפי טבלה       | 303-201 ('ח'103) | מגורים א'         |      |
| כמסומן בתשריט  |   |    | 12 מ'                     | 35%                       | 35%               | 5%         |             | 30%          | --   | --             | 501              | שטח לבנייני צבור  |      |
| 3              | 3 | ** | 100 מ"ר                   | 100 מ"ר                   | --                | --         | 100 מ"ר *** | --           | --   | לפי טבלה       | 707-701          | שטח צבורי פתוח    |      |

\* שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

בנייה למטרות שרות: לכל יח"ד – 80 מ"ר . גודל מכסימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: - מחסן – 12 מ"ר, ממ"ד – 12 מ"ר, חנייה מקורה לרכב – 30 מ"ר.

קו בנין קדמי כמסומן ברומטה של הדרך. במגרשים פיתויים קווי הבניין יהיו: 3 קדמיים, 3 צדדיים

\*\*\* ככל שטח התכנית תותר הקמת חדרי שוואים לפי דרישת חברת החשמל, עד 2 מבנים נפרדים בשטח מירבי כולל של 100 מ"ר

10. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- 11.1 תקבנה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, טליוויזיה, 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 בוק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 11.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

11.3 ביוב:

מערכת איסוף נפכים של מושב עוזה תחובר אל מערכת איסוף נפכים אזורית שפיר באמצעות תחנת סניקה, והנפכים יועברו לטיפול במס"ש קרית גת, או למתקן אחר אשר אושר בועדת משנה מקצועית לביוב.

11.4 תשתיות חשמל:

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

| סוג קו החשמל                             | 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

12. הפקעות לצרכי צבור:

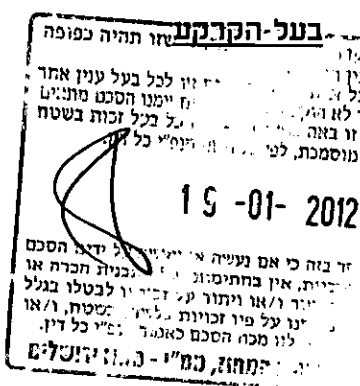
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.



מגיש התכנית

מושב עוזה  
להתיישבות חקלאית בע"מ

המתכנן

אדריכל שלמה עמית  
מבצע חורב 42 מ"ש 84450  
טל' 6413873-08 פקס 6416733-08



מסמך ד':

נספח פרמטרים לסוללה האקוסטית, מנחה

**פרמטרים של הסוללה לאורך הכביש מס' 40**

|          |           |           | Road height | Beam height | Beam height<br>(above road) |
|----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Point 45 | 177,045.0 | 611,365.2 | 144.20      | 149.20      | 5.00                        |
| Point 46 | 177,029.0 | 611,401.1 | 144.00      | 149.00      | 5.00                        |
| Point 47 | 177,003.1 | 611,450.0 | 144.00      | 149.00      | 5.00                        |
| Point 48 | 176,962.1 | 611,529.9 | 144.50      | 149.50      | 5.00                        |
| Point 49 | 176,918.2 | 611,618.7 | 144.30      | 149.30      | 5.00                        |
| Point 50 | 176,889.8 | 611,679.1 | 143.50      | 148.50      | 5.00                        |

**פרמטרים של הסוללה לאורך מסילת הברזל**

|          |           |           | Train line<br>height | Beam height | Beam height<br>(above train line) |
|----------|-----------|-----------|----------------------|-------------|-----------------------------------|
| Point 59 | 177,262.3 | 611,855.4 | 135.00               | 146.0       | 11.0                              |
| Point 54 | 177,126.9 | 611,790.3 | 135.00               | 146.0       | 11.0                              |
| Point 55 | 177,001.9 | 611,731.8 | 135.00               | 146.0       | 11.0                              |
| Point 56 | 176,972.2 | 611,717.4 | 135.50               | 148.5       | 13.0                              |
| Point 57 | 176,892.1 | 611,680.3 | 135.50               | 148.5       | 13.0                              |