

1. כללי:

מחוז: דרום

נפה: אשקלון

מרחב תכנון: שפיר

מקום: מושב עוזה, מ.א. שפיר

שטח התוכנית: 1708.48 דונם.

מגיש התוכנית: ועדה מקומית שפיר, ד.נ. שקמים טל: 08-8500405

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. טל: 02-5318888

המתכנן: אדריכל אברהם איידלשטיין. א.ב. מתכננים, טל: 08-6891232, ת.ד. 378

שדרות 8701302, רשיון מסי 37836

המועד: ברני גטניו, חברת דטהמפ. טל: 03-5753681 רשיון מסי 570

תאריך: דצמבר 2006. עדכון: אוגוסט 2010. מאי 2012. יולי 2012. אוקטובר 2017.

ינואר 2018, מרץ 2019.

בתכנית כלולים הגושים לפי הפירוט הבא:

מספר גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
3024	1-46, 48-50	-
3025	1-62	-
3028	1,6	2,3,7
3032	-	7
1571	45,48,50,55,58	-
1572	54	61
3087	-	18
3088	-	17

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא: תוכנית זו תיקרא 'תכנית מפורטת למושב עוזה' ומספרה

8/112/03/6 – תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

מספר התוכנית:

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. תשריט בקני"מ 1: 2500, 1: 1250 (להלן התשריט).

ב. 16 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית).

2. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את תוכניות מס' 1/112/03/6, 2/112/03/6 א', 4/112/03/6
3/112/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין
תוכנית לבין תוכניות אחרות תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
תוכנית זו כפופה לתמ"א 6/1/א/37 ואינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א
6/1/א/37. הוראות תכנית תמ"א 6/1/א/37 תחולנה על התכנית זו.
תוכנית זו אינה משנה את התכנית 7/112/03/6 לעניין מתחם א' בלבד.

3. ציונים בתשריט: כמתואר במקרא וכמצוין בתשריט.

4. מטרות התוכנית:

- א. הגדרת ייעוד קרקע למגורים וקביעת שטחים בנחלות של המושב הקיים
(סה"כ 88 נחלות + 5 מגרשים לבעלי מקצוע).
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ג. הגדרת שטחים לצרכי ציבור, יעוד שטח לאתר לסילוק פסולת.
- ד. הגדרת שטח ליעוד על פי תכנית מאושרת אחרת המיועד להרחבה קהילתית
של המושב – 103 יח"ד מתחם א' לפי תכנית מס' 7/112/03/6.
- ה. הסדרת מערכת התחבורה במושב.
- ו. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- ז. הקלה בקו בניין לכביש 40, מ-100 מ' ל-50 מ'.
- ח. יצירת 20 מגרשי מגורים ע"ח שצ"פ ושב"צ.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת רצועת ניקוז לנחל עוזה.

5. תכליות ושימושים:

א. מגורים ביישוב חקלאי:

- תותר הקמת מבני מגורים, מבני משק, מבני עזר ומבנים חקלאיים. הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש קדמי בקו בנין 0, ולאורך גבול מגרש צידי בקו בנין 0. תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות הותכנית.
- תותר הקמת מחסן בגבול מגרש צדדי 0 תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.

- גגות – יותרו גגות משופעים או גגות שטוחים או משולבים. לא יותרו גגות אסבסט או גגות פח.
- באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים. תותר הקמת שתי יחידות דיור: לבעל הנחלה, ולבן הממשיך, ויחידת הורים בגודל 55 מ"ד, כאשר הבניה לכל היחידות תותר לכל היותר בשני מבנים נפרדים.
- תותר הקמת מרתפים ביחידת בעל הנחלה ובן ממשיך, הכל עפ"י טבלת הוראות הבניה (סעיף 17), לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- דודי שמש יותקנו בחלל גג הרעפים כאשר קולטי השמש יוצמדו לגג, במקרה של גג שטוח יוסתר הדוד ע"י מעקה הגג, או מסתור שיבנה סביב הדוד והקולט.
- במידה ותיבנה גדר בנויה בין מגרשים גובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הקרקע במגרש הגבוה בין השנים.
- בחזית מגרש קדמי לכיוון כביש/דרך תבנה ע"ח בעל המגרש גדר עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

ב. מגורים לבעלי מקצוע:

- תותר הקמת יחידת מגורים אחת בכל מגרש.
- תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי וקדמי בקו בנין 0, תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- תותר הקמת מחסן בגבול מגרש צדדי 0 תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- תותר הקמת מרתף, הכל עפ"י טבלת הוראות הבניה (סעיף 17), לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- דודי שמש יותקנו בחלל גג הרעפים כאשר קולטי השמש יוצמדו לגג, במקרה של גג שטוח יוסתר הדוד ע"י מעקה הגג, או מסתור שיבנה סביב הדוד והקולט.
- במידה ותיבנה גדר בנויה בין מגרשים גובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הקרקע במגרש הגבוה בין השנים.
- בחזית מגרש קדמי לכיוון כביש/דרך תבנה ע"ח בעל המגרש גדר עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

ג. מגורים א':

- תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי וקדמי בקו בנין 0, תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- תותר הקמת מחסן בגבול מגרש צדדי 0 תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה, הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- גגות – יותרו גגות משופעים או גגות שטוחים או משולבים. לא יותרו גגות אסבסט או גגות פח. דודי שמש יותקנו בחלל גג הרעפים כאשר קולטי השמש

- יוצמדו לגג, במקרה של גג שטוח יוסתר הדוד ע"י מעקה הגג, או מסתור שיבנה סביב הדוד והקולט.
- תותר הקמת מרתף, הכל עפ"י טבלת הוראות הבניה (סעיף 17), ללא כניסה חיצונית.
- לא תותר הקמת מבני עזר, מבנים יבילים או מבנים זמניים או נפרדים בשטח המגרש.
- במידה ותיבנה גדר בנויה בין מגרשים גובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הקרקע במגרש הגבוה בין השנים.
- בחזית מגרש קדמי לכיוון כביש/דרך תבנה ע"ח בעל המגרש גדר עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.

ד. מבני ציבור:

- במגרשים 401-404 תותר הקמת מבני ציבור ומקלטים ציבוריים,
- במגרש 400 תותר הקמת מבני ציבור לחינוך, דת, תרבות ופנאי, בריאות ומינהל ציבורי.

ה. שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לגינון, נטיעות, מתקני משחקים, מתקני ספורט.
- תותר הקמת מתקני תשתיות, צוברי גז ותחנות טרנספורמציה, זאת באמצעות תוכניות בינוי באישור הועדה המקומית.
- לאורך כביש 40 תותר הקמת סוללה אקוסטית.
- חל איסור על נטיעת עצים ברצועת צינור הגז הטבעי.
- על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/1/א/37 ונגזרותיה.
- בתחום שבין קו הבניין לבין גבול רצועת המסילה, לא יותרו כל בניה, סלילה, והקמת מתקני תשתיות, או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, ובלבד שאין עימם בניה.
- בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 40, לא תותר בניה וחניה.

ו. חקלאי:

- אזור לגידולים חקלאים והקמת מבנים חקלאים הכל במסגרת זכויות הבניה כמפורט בסעיף 17 להוראות התוכנית.
- חל איסור על נטיעת עצים ברצועת צינור הגז הטבעי.
- על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/1/א/37 ונגזרותיה.
- בתחום שבין קו הבניין לבין גבול רצועת המסילה, לא יותרו כל בניה, סלילה, והקמת מתקני תשתיות, או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, ובלבד שאין עימם בניה.
- בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 40, לא תותר בניה וחניה.

- בתאי שטח מס' 500 ו-501 (יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית, מיון, קיצוץ גזם, מכולה המשמשת למשרד ושרותים למפעיל האתר, גדרות, קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת ות ועל קרקעיים.
- הוראות:

1. תותר קליטה של פסולת חקלאית יבשה בלבד.
2. פסולת לסוגיה תמוין ותופנה למיחזור/להטמנה באתרי טיפול פסולת מאושרים על פי כל דין.
3. סביב התחנה תיחפר תעלת ניקוז שתמנע חדירות נגר עילי נקי מהסביבה אל שטח התחנה.
4. שטח האתר יגודר גידור היקפי בגובה שני מטרים לפחות.
5. אזורי המיון, הקיצוץ והאיחסון ימוקמו ע"ג משטחים כבושים ומנוקזים.
6. ינקטו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון ריח, זיהום אויר, רעש ומזיקים.
7. כל שימוש אחר בשטח מלבד תחנת מעבר לפסולת חקלאית יהווה סטייה ניכרת מהיתר הבניה.

ז. יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת:

- שימושים והוראות בהתאם למופיע במתחם א' בתכנית 7/112/03/6.
- בתחום שבין קו הבניין לבין גבול רצועת המסילה, לא יותרו כל בניה, סלילה, והקמת מתקני תשתית, או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, ובלבד שאין עימם בניה.

ח. דרכים מקומיות:

- רוחב וקו הבניין יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהיא בתחום דרכים אלו.
- על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 6/1/א/37 ונגזרותיה.

ט. דרכים ארציות:

- כפופות להוראות תמ"א 3.
- בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 40, לא תותר בניה וחניה.

י. ערוץ ניקוז מקומי:

- שטח בו עובר ערוץ ניקוז מקומי יהיה קו בנין 15 מ' מציר הערוץ כמסומן בתשריט.

8. הנחיות כלליות למערכות התשתיות:

א. כל מתקני התשתיות לרבות חשמל, טלפון, כבלים, מים וביוב יבוצעו באופן תת-קרקעי.

ב. תתאפשר העברת תשתית תת-קרקעית במגרשי מגורים, מטר מגבול המגרש.

ג. חשמל: רשת הספקת החשמל למתח גבוה ובמתח נמוך, תהיה תת קרקעית עם חיבורים תת קרקעיים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

- אין לנות בניינם מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ', מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.
- אין לחפור מעל ובקרבת קווי ומתקני חשמל אלא באישור הגורמים המוסמכים בחח"י.
- אין להתקין, לאחסן או להשתמש ובקרבת קווי ומתקני חשמל בחומרים דלקים או מסוכנים אלא עפ"י הנחיות בטיחות של חח"י.
- המרחקים האנכים בין פני כביש סופיים לקווי החשמל יתואמו עם חח"י.
- מותר להשתמש בשטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, אחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות על פי העניין לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, קווי דלק

ותקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. מערכת איסוף השפכים של מושב עוזה תחובר אל מערכת איסוף שפכים אזורית שפיר באמצעות תחנת סניקה והשפכים יועברו לטיפול במט"ש קרית גת או למתקן אחר אשר אושר בועדת משנה מקצועית לביוב.

ה. מים: הספקת מים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. כמו כן תוכניות הספקת המים יתואמו עם משרד הבריאות, ומערכת הספקת המים לשתיה תופרד משאר מערכות אבפקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.

9. חניה ותנועה:

א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. הדרכים בכל שטח המושב יתוכננו עפ"י הנחיות משרד התחבורה לאזור מיתון התנועה.

10. העתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 ותקנות לפיו. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירה בדיקה/הצלה, יבצען היזם, על פי תנאים רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989,

ייעשו על – ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

ד. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

11. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

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

13. רישום וחלוקה:

יבוצע לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

14. אקוסטיקה:

רעש – פתרונות המיגון האקוסטי במקביל לכביש מספר 40 ולמסילת הברזל, יבוצעו במסגרת שכונת ההרחבה הקהילתית.

15. קווי בניין:

כל המבנים הקיימים החורגים בקווי הבניין המוגדרים בתוכנית זו יישארו במקומם ולא יחשבו כחריגה. בניה חדשה ו/או הרחבה של מבנים אלו תחייב התאמה להוראות תוכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יוצאו ע"פ תוכנית זו על-ידי הועדה המקומית, לאחר אישורה.

ב. היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משקד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

- ג. תנאי לקבלת היתר בניה למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמה תחנת מעבר לפסולת יבשה וחקלאית בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים חדשים מותנה בתיחום שטח התכנית מדרום וממזרח לאורך קו הנחל, זאת על מנת למנוע השלכת פסולת לנחל בעת ביצוע העבודות לפיתוח האתר.
- ה. תנאי לקבלת יתר בניה למבנים חקלאיים וחממות – אישור משרד החקלאות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בחלקות א' בין אם בחלק המגורים ובין אם בחלק חקלאי, יהיה הריסת הבניה המהווה חריגה/פלישה לשטחים הציבוריים הגובלים, אף אם מבנים כאמור לא סומנו בתשריט, כפי שנקבע ע"י הועדה המקומית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז.
- ח. תנאי לקבלת היתר בניה למגורים או למבנה חקלאי בחלקה א' יכלול בין היתר הקמת גדר בחזית המגרש – עפ"י סעיף 5א' ב' ג' להוראות תכנית זו.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בנחלות 55,56 יהיה הריסת המבנים החורגים מגבולות הנחלות כמסומן בתשריט.
- י. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבנייה של הגז הטבעי יהיה תאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי.
- יא. תנאי למתן היתר בניה בייעוד "חקלאי" שבו עובר קו חשמל, יהיה תאום עם חברת חשמל.

17. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע – מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מס' קומות וגובה מכס	היקפי בניה מרביים במגרש (מ"ר או %)						מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור				
		תכנית שטח מכס (%)	סה"כ שטח עיקרי + שירות	שטח שירות		שטח עיקרי									
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
א	ק	צ	א	5	2 קומות. 8.5 מ' לרעפים	40%	605 מ"ר הערה בהמשך	100 מ"ר	100 מ"ר	405 מ"ר	---	2	כמסומן בתשריט	1-44 46-50, 52-87	מגורים ביישוב חקלאי
<p>סה"כ שטח ליחידת דיור אחת הוא: 275 מ"ר הכולל: 175 עיקרי+50 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-50 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. כאשר ליחידת הורים לא יותר מ-55 מ"ר שטח כולל. הערה: בנוסף תותר הקמת מבני משק ומבנים חקלאים עד לתכנית קרקע של 50% משטח המגרש.</p>															
---	---	---	---	5	---	285 מ"ר	335	55	50	175+55	---	1 + יח' הורים	---	45	
---	---	---	---	5	---	230 מ"ר	280	55	50	175	---	1	---	B45	
<p>סה"כ 500 מ"ר לבנית מבני משק בנחלה הצמודה לחלקה א', בנוסף תותר הקמת חממות, בתי צמיחה. בתנאי שבה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70% משטח תא השטח.</p>															
<p>3 מ' מכל כוון. ניתן להצמיד מבני משק ו/או חממות באותה הנחלה. יותר קו בנין 0 בין מגרש זה למגרש מגורים ביישוב חקלאי באותה נחלה.</p>															
4	ק	צ	א	5	2 קומות. 8.5 מ' לרעפים	50%	355 מ"ר	סה"כ 50 מ"ר. 12 מ"ר לממד. 8 מ"ר למחסן. 30 מ"ר	50 מ"ר	225 מ"ר	---	1	כמסומן בתשריט	90-94	מגורים לבעלי מקצוע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יחיד למגרש	היקפי בניה מרביים במגרש (מ"ר או %)						מס' קו בנין (מטר)		
				שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ שטח עיקרי + שירות	תכנית שטח מכס (%)			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									ק	צ	א	
						לחניה מקורה					מחסן יותר קו בנין 0	
מגורים 'א'	100-119	350	1	220 מ"ר	50 מ"ר	סה"כ 50 מ"ר. 9 מ"ר לממד. 11 מ"ר מחסן. 30 מ"ר לחניה מקורה	320 מ"ר	50%	2	4	3, עבור חניה ו/או מחסן יותר קו בנין 0	4
מבני ציבור	401-404	-	-	-	-	משמשים למקלטים ציבוריים קיימים בלבד, לא תותר בהם תוספת בניה פרט לשיפוץ ושדרוג המקלטים הקיימים. קו בנין 2 מ' לכל החזיתות, חריגה של מבנים קיימים מקו הבנין לא תחשב כחריגה.						
מבני ציבור	400	-	-	50%	5%		10%	60%	3 קומות + 12 מ' מרתף		לפי המסומן בתשריט ואילו המרחקים בין המבנים. לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	
חקלאי	134-140, 142, 143, 158-161	-	-	-	-	תותר הקמת חממות ובתי צמיחה בגודל עד 70% משטח המגש ובכפוף לתכנית בינוי לכל תא שטח.					3 מ' מכל כוון.	
	500,501	-	-	-	-	לא תותר כל בניה למעט מתקנים לאצירת פסולת וגדרות. קווי בנין למתקנים אלו יהיו 3 מ' לכל צד, גדרות מותר לבנות בקו בנין 0.						
שטח ציבורי פתוח	300-306	-	-	-	-	א. במגרשים : 300,301,306 תותר הקמת סוללה ו/או קיר אקוסטי בתאום עם מ.ע.צ. ב. במגרשים : 302,303 תותר הקמת מתקני משחק. ג. במגרשים 302-305 תותר הקמת מתקנים לתשתיות עד שטח של 50 מ"ר, בקוי בנין של 2 מ' בכל צד של המגרש ובגובה של 3.5 מ'.						
יעוד על פי תכנית מאושרת	98	-	103			זכויות הבניה וגודלי המגרשים בכפוף למופיע במתחם א' בתכנית 7/112/03/6.						

- הערות: א. מבנים קיימים החורגים בקווי הבניין ימשיכו להתקיים אך כל בניה נוספת או חדשה, תעמוד בהוראות ומגבלות תכנית זו.
- ב. במגרשים פינתיים קווי הבניין יהיו באופן הבא: חזית אחת קו בנין קדמי והשניה קו בנין צדדי, שאר קווי הבנין – צדדי ואחורי.

שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. חתימות:

א. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ב. מגיש התכנית: ועדה מקומית שפיר:

ג. המתכנן: אדריכל אברהם איידלשטיין.

אברהם איידלשטיין

אדריכל

מס' רשיון 37836

מבוא: תכנית מפורטת למושב עוזה.

תכנית מספר 8/112/03/6

מושב עוזה נוסד בשנת 1950 ע"י עולים מטריפולי באזור שכונה "כיס פלוגיה" במלחמת העצמאות, בסמוך ליישוב קריית גת. מקור השם עוזה מן הפסוק: "צוה אלוהיך עזך עוזה אלוהים זו פעלת לנו". (תהילים ס"ח כ"ט).

המושה נמצא בשטח השיפוט של המועצה האזורית שפיר כיום 88 משקים שהן 547 נפשות¹.

ענף החקלאות שהווה בעבר את עיקר הבסיס הכלכלי של תושבי היישוב מפרנס כיום רק חלק קטן מהאוכלוסייה, כאשר ענפי המשק העיקריים הם גידולי שדה, מטעים ומשק חי.

מרבית המשפחות במושב הן משפחות גדולות (בממוצע 7 נפשות למשפחה), לא קיימת הגירה החוצה ורוב הבוגרים נשארים ביישוב². המצב הקיים ביישוב לפיו אין עדיין הרחבה של היישוב אינו מאפשר קליטה של תושבים מבחוץ.

מושב עוזה נבנה ע"י הסוכנות ללא תכנית מתאר מאושרת, דבר המקשה על תוספת יחידות לבן ממשיך ויחידת הורים וכמובן על הרחבת המושב בתוספת יחידות חדשות. בהתאם לכך אחד הממטרות תוכני זו הינה להסדיר את היישוב הקיים סטטוטורית וכן ליעד את הקרקע להרחבה קהילתית, הן על-ידי הקצאת מגרשים בתחום השטח הבנוי של היישוב, והן על-ידי קביעת יעוד קרקע, ללא חלקוה לשכונה קהילתית צמודת דופן לתחום חלקות א'.

על-פי תוכנית המתאר הארצית, תמ"א 35, מספר יחידות הדיור המרבי ביישוב הינו 350. תוכנית זו כוללת:

176 יח"ד בנחלות. (2*88)

5 יחידות במגורים לבעלי מקצוע.

20 יחידות במגורים אי – תוספת במרכז המושב

103 יחידות בהרחבה – מגרש 98 שטח לבינוי כפרי).

סה"כ: 304 יח"ד כלומר נותרות עוד 46 יח"ד לבניה עתידית

¹ מקור: מלכה שבתאי, עובדת סוציאלית, מועצה אזורית שפיר.

² שם

צפיפות הבנייה הממוצעת בתכנית המוצעת נמוכה מצפיפות הבנייה המינימלית ליישוב על ע"פ דרישות תמ"א 35 לעניין דגם יישוב 6 בנפת אשקלון הקובעת צפיפות מינמלית של 2.5 יח"ד. אולם בהתאם לסעיף 12.2.2 תת סעיף א' בתמ"א 35 סבורה הועדה המחוזית כי ניתן לאשר במושב עושה צפיפות מגורים נמוכה יותר, זאת לאור דירוגו החברתי-כלכלי הנמוך של היישוב.

התכנית הנוכחית עוסקת בהרחבת היישוב ויצירת 20 יח"ד על חשבון שצ"פ, שב"צ ושטח חקלאי.

בתחום התכנית מספר נחלות (תאי שטח – 44,45,48,55,56), אשר הם חלקת מגורים בלבד ללא חלקה חקלאית א' כשאר הנחלות, התכנית אינה משנה מצבם מאחר וכל השטחים סביבם שייכים לחלקות קיימות, נושא זה הועלה בפגישות עם מנהל מקרקעי ישראל לשכת התכנון המחוזית, המועצה האזורית והמושב, וסוכם שבשלב זה אין שינוי במסגרת התכנית מהסיבות דלעיל.

פרוגרמת מוסדות ציבור לתכנית 8/112/03/6

- א. גודל משפחה ממוצע : 3.6
- ב. סה"כ תושבים בהרחבה המתוכננת : $370 = 103 * 3.6$
- ג. סה"כ תושבים במשק הקיים כולל אפשרות הרחבה : $723 = 3.6 * 201$
- ד. גודל שנתון (2.2%) = $24 = 1093 * 2.2\%$ ילדים

מבנה מוצע	מספר המשתמשים	שטח נדרש בדונם	שטח קיים בדונם
מעון יום 3-0.70% משתמשים	$50 = 70\% * 3 * 24$	1- מבנה אחד.	1.5
גן טרום חובה – גילאי 4	24	0.5. כיתת גן אחת	1.5
גן חובה – גילאי 5.	24	0.5. כיתת גן אחת	1.5
ביה"ס יסודי א-ח	$192 = 8 * 24$	שימוש בבתי הספר הקיימים במועצה	
ביה"ס תיכון	$96 = 4 * 24$	שימוש בבתי הספר הקיימים במועצה	
בית כנסת	288 משפחות	2 ד'	2 ד'
ש.צ.פ. שכונתי	$5465 = 1093 * 5$ מ"ר		30,000 מ"ר
מועדון	1 מ"ר קרקע לנפש	1	1.5
שירותי בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	0.5	1.5 כולל מרפאת שיניים
מסחר	0.5 מ"ר קרקע לנפש	0.5	1.0