

הועדה המקומית לתכנון  
נתקבל בתאריך 2-12-84

מחוז הדרום  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון תמר -  
רכות נגב - ערבה



תכנית בנין ערים מפורטת  
מס' 178/03/10  
ל- מושב פארן

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 178/03/10  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
בישיבת מס' 125  
מיום 14/1/85  
להחלטת הוועדה לעיל  
סגן מנהל התכנון  
ע"ד הועדה המקומית

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 178/03/10  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
בישיבת מס' 296  
מיום 6/12/82  
התכנית תוכנית לעיל  
סגן מנהל התכנון  
ע"ד הועדה המקומית

תכנית מס' 178/03/10  
הסרטים  
פירודת תוכן תוקף, בילקוט  
מסוד

תכנית מס' 178/03/10  
הסרטים מס' 1059  
מיום 14/4/83

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המזלקה להתיישבות  
האגף לתכנון והתיישבות, ח"ד 92, ירושלים

מחוב הכנון תמר -  
רמת נגב-ערבה

פרק א': התכנית

1. המקום: ערבה, כ-26 ק"מ דרומית ממרכז ספיר
2. גבול התכנית: כמותתם בקו כחול בהשריט.
3. שם וחלוח התכנית: "תכנית מפורטת של מוסב פארן  
מס' 178/03/10 1984" והחול על  
כל הטטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בהשריט.
4. ההשריט: ההשריט בק.מ. 2500 1: המצורף לתכנית זאת יהווה  
חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 1373 דונם.

גודלים
חלקות

6. יזמי התכנית: הסוכנות היהודית לאי  
התחלוקה להתישבות  
הכחובת חבל הנגב, ת.ד. 5 באר-שבע
7. עורכי התכנית: הסד"ח הסח' להתישבות  
האגף לתכנון חתישבות  
הכחובת ת.ד. 92 ירושלים
8. מבצעי התכנית: משרד השכון והביטי,  
מנהל לבניה ספרית  
הכחובת סרס הנגב, באר-שבע
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
הכחובת באר-שבע
10. משרת התכנית:

- א. תיחום שטח פיתוח של המוסב פארן
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים סונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסווגן.
- ד. קביעת הוראות בנייה שוות המסדירות את מצורי אדם, מבני ציבור ושדוחים ובניני מסק, באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימושו בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:

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

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקונו ועל החקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית:

תכנית מס' 178/03/60 1964 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע, בקונו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאוחו 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 תחזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי:

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

מהנדס:

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

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בנין צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

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

**פרק ג': הגנת מטמכים:**

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט חכניות לשם דיון בחכניה בנוי או בחכניה ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח.

כמו-כן יכולה הועדה המקומית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

**פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול החכנית:**

באחוזים	שטח ביונמים	
12.46	171.0	אזור מגורים
2.5	34.0	מרכז או שטח לבניני צבור
37.4	513.0	שטח למבני מסק לפרטים
0.95	13.0	שטח למבני מסק לרכים
26.7	366.0	שטח למבני מלאכה וההסנה
1.31	18.0	שטח מפורט
0.8	11.0	שטח ציבורי פתוח
16.7	230.0	דרכים, שבילים וחניות
0.87	12.0	
0.4	5.0	
100.0	1373.0	סה"כ

**פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע החכנית:**

- 1. תכליות ושימושים:**  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 2. אופן בצועה של חכנית מפורטת:**  
א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החכנית, לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:
  1. לגבי כל אזור חכנון שבבולוחיו יהיו כמסומן בתשריט, חוגט ותאוטר חכנית מפורטת כוללת, ואילה הצורך פרוגרמה כמדחית ולוח זמנים מסוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאו דרישות אלה בחכנית זאת.
  2. חוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות החכנית, חכנית חלוקה מבוססת על מדידת שטח.

3. תאושרנה חכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבה זאת.
  4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, טלילת הדרכים והגישוח, הנחת קווי הסמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהדורותם דלעיל.
  5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע חדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
  6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לחנאי תכנית 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 אשר התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי: א. לגבי תכליות ולא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.  
ב. בכפיפות לטעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד, במידה והועדה תאשר תכנית בנוי לאזור זה, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור מבני משק לפרטים: חלק מחלקת המתישב, שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים, יישמש שטח למבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור המרכז או שטח לבניני צבור:
  - א. הבניה תותר באזור זה על פי חכניות מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
  - ב. תכליות ושימושים:
    1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
    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.
5. שטחים ציבוריים פתוחים:
  1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
  2. מגרשי ספורט ברשות הציבור.
  3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  4. מקנים הנרטיים למיניהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לוח שימושים והגבלות בניה

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יח"ד	שטח בניה מקסימלי	אזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחשריט. כל סטייה חייבת באישור מיוחד של הוועדה.	2	2	גודל חלקת מגורים יהיה <u>1,5 ד'</u> לא כולל חלק חקלאי. שטח בניה יהיה <u>400 מ<sup>2</sup> או 25%</u>	מגורים
מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.			מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על <u>100 מ<sup>2</sup></u>	
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחשריט. מספר קומות ייקבע בהסכמת הוועדה.				<u>בניני ציבור</u>
מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בחשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.				שטח מבני משק שטח למבני מלאכה והחסנה
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.				שטח ציבורי פתוח דרכים וחניות
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.				מפורט

פרק ד': חנייות:

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

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

פרק ח"ו: נטיעות וקירות גבול:

1. סלוק מנגעים:

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 מסום סיכון למשתמשים בדרך.  
ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה הנקבעת, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנקבעו בהודעה, על חשבונם.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות במשח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בטחחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט"ו: תאזית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. הועדה רשאית להיב אחר 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 למחן היחר 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. מי ס:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות על תכניות התשתית.

6. תאום:

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

פרק י: טדנות:

איטור בניה מתחת לקווי השמל או בקרבתם:

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

פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשרור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

חתימות

המוכנות היהודית לא"י  
המחלקה להתיישבות  
חבל הנגב מידת הכנון הפיתוח  
חתימת המחכנן

המוכנות היהודית לא"י  
המחלקה להתיישבות  
חבל הנגב מידת הכנון הפיתוח  
חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

המוכנות היהודית לא"י  
המחלקה להתיישבות  
חבל הנגב מידת הכנון הפיתוח  
חתימת המבצע