

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

01 03. 2004

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - תמר, ערבה תיכונה

6-4183

תכנית מפורטת מס' 4/178/03/10

שינוי לתכניות מפורטות מס' 178/03/10 ו-3/178/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מושב פארן

מס' תכנון: 4/178/03/10

תאריך: 9/4/04

שם: [Handwritten Signature]

משרד הפנים - מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס. 4/178/03/10

כחלק מה בילקוט הקרסומים מס. 5289

מיום 15/4/04

נפה : באר-שבע

מקום : מושב פארן, מ. א. ערבה תיכונה

גוש : 39083

שטח התכנית : 694.47 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : מושב פארן

המתכנן : אדריכל חיים פלמן - מבצע נחשון 53/1, ב"ש

טל. 08 6420412

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

באר-שבע
מרץ 1998, עדכון - אוגוסט 1998, מאי 2002

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהוז הדרום

01.03.2004

נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - תמר, ערבה תיכונה

תכנית מפורטת מס' 4/178/03/10
שינוי לתכניות מפורטות מס' 178/03/10 ו-3/178/03/10
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
מושב פארן

מבוא לעקרונות תכנון

התכנית מהווה עדכון מצב סטטוטורי למצב הקיים בשטח והפיתוח בעתיד.
מוצע לבטל דרכים בין כל שתי חלקות, אשר בשנות קיום המושב לא הורגש כל צורך
בביצועם, ולחלק את השטח ביניהם בצורה שווה.
זאת בגין התפתחות היישוב ויתר נוחיות תפקודית לתושבי המקום.

המתכנן : אדריכל חיים פלמן

01.03.2004

נתקבל

2

1. **שם התכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 4\178\03\10, שינוי לתכניות מפורטות מס' 178\03\10 ו-3/178/03/10, מושב פארן (להלן התוכנית).

2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, להלן התקנון ותשריט ב- ק"מ 2500.1. שני המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 178\03\10 ו-3/178/03/10, בתחום גבולות תכנית זו.

4. **ציונים בתשריט:**

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. **מטרת התכנית:** ביטול דרכים בין חלקות ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וכן קביעת זכויות ומגבלות הבניה, עפ"י התקנות החדשות.

6. **תכליות ושימושים:**

6.1. **אזור מגורים בישוב חקלאי:**

6.1.1. תותר הקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע, בשתי בניינים בקומה אחת או שתיים - קוטג'.
6.1.2. במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 קווי בניין צדדיים.
6.1.3. גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע יהיה לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה המדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

6.2. **אזור מגורים א:**

- 6.2.1. תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, יח"ד אחת על מגרש, בקומה אחת או שתיים.
6.2.2. במגרשים פינתיים יהיו 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 קווי בניין צדדיים.
6.2.3. גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
6.2.4. שטחי השרות יכללו ממ"ד בגודל עד 8.0 מ"ר, ומחסן עד 12.0 מ"ר בנוי כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש. תותר בנית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.
6.2.5. חניה מקורה כפולה, בודדה או משותפת לשני יחידות מגורים צמודות. קו בנין קדמי וצדדי 0.0. שטחה המרבי לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת מגורים אחת. החניה המקורה תיבנה מבניה קשה. חזית החניה המקורה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים.

01.03.2004

נתקבל

3

6.3. אזור חקלאי:

מיועד להקמת מבנים לאחסון וכלים חקלאיים, תממות ובתי רשת, בתי אריזה, רפתות, לולים וכיו"ב. ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכות תשתית, דרכים וכד'.

6.4. שטח לבנייני ציבור:

מיועד למקלט ציבורי (לפי הנחיות הג"א) קיים על מגרש מס' 7.

6.5. דרכים: ישמשו לכבישים ומדרכות, ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.

6.6. דרכים משולבות: הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור המגורים במקום.

6.7. שטח ציבורי פתוח: מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, ניקוז, מערכות תשתית, שבילים וכיו"ב, ומקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

6.8. זכות מעבר משותפת לבעלי המגרשים ורישום זיקת הנאה: תרשם זכות מעבר משותפת לבעלי המגרשים מס' 84 א' ו-85 א'. זכות המעבר כאמור תרשם בפנקסי רישום המקרקעין.

7. חניה: תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי.

8. מקלטים/ חדרים מוגנים: יבנו בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. לאחר אישור התכנית ביצוע קווי חשמל והתאורה, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה יבוצעו בצורה תת קרקעית.

10. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 10.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:
- בקו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'.
 - בקו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6.0 מ'.
 - בקו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20.0 מ'.
 - בקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.0 מ'.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 01.03.2004
 נתקבל

10.2. אין לבנות בניינים 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 הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות במתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לאיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכול בתאים עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

11. **חלוקה ורישום:** יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, 1965.

12. **הפקעה לצרכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי 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.

13. **תנאים למתן היתרי בניה:** היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

14. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלבים ותושלם תוך 5 שנים מאישורה.

15. **טבלת זכויות והגבלות בניה:** מצב קיים:

שם	גודל	מס'	חזית	שטח	מס'	קו בנין קדמי, צדדי, אחורי
האזור	מגרש מיני בדי	יחידות זיור	מיני של המגרש	מקסי לבניה	קומות	
מגורים	1.5	2	30	400 מ"ר או 25%	2	כפי שמסומן בתשריט
חצרות מבני משק	מקומם, גודלם וייעודם כמסומן בתשריט. הועדה.			מספר קומות מעל קומה אחת, בהסכמת הועדה.		
בנייני ציבור	מקומם, גודלם וייעודם כמסומן בתשריט.			מספר קומות ייקבע בהסכמת הועדה.		
ש.צ.פ.	כל בניה אסורה פרט למתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.					

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

01.03.2004

נתקבל

מצב מוצע:

שם האזור	גודל מגורש מ"ר במ"ר	מס' יחיד למגורש	אחוז בנייה מעל מפלס כניסה				גובה מקסימלי			קו בנין במ"ר	
			שימוש עיקרי	שטחי שירות	ביטוי קרקע	סחיוב	מס' קומות	במ' קדמי	צדדי אח'י		
מגורים ביישוב חקלאי	1000	2	40	5	30	45	2	8.5	לפני תשריט	3.0/3.0	3.0
מגורים א'	490	1	40	5	30	45	2	8.5	לפני תשריט	3.0	3.0
חקלאי	3000	-	80	-	80	80	1	5.0	לפני תשריט	3.0/3.0	3.0
ג. ציפוף	160		לפי המפורט בסעיף 6.4								
ש.א.ב.			לפי המפורט בסעיף 6.7								

באזורים חקלאי ומגורים חקלאי ותותר קו בנין צדדי בין 3.0 עד 0.0, בתנאי הסכמת השכן.

תותר בניית יחידת מגורים שלישית להורים, כחלק מאחד משני בנייני מגורים במגרש, בגודל עד 80.0 מ"ר. גודל יחידת דיוור עיקרית מקסימלית כולל שירות, לא יעלה על 300 מ"ר.

תותר בניית חניה מקורה כפולח בשטח מרבי עד 30.0 מ"ר ליחידת מגורים אחת, לפי המפורט בסעיף 6.2.5.

היו לנו ההנגדות לסרונות להכניס, בהנאי שזו תהיה כהונתה עם רשויות התכנון המוסמכות. החיבהנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם תכנון הסכם כותמים בנינו, ואין החיבתנו זו באה נכסיה הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

לכפן חבר ספק לזוהר בית כי אם נכסיה או ייעשה על ידינו הסכם בנייה הסכם הנלווה בחיוביה אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או הוצאה בפניו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש אתה העזרה לנו ככה שהסכם נאסר ועפ"י כל דין. שכן החייבתנו ניתנת ע"י רשויות מוסמכות בהסכמת ישראל הארץ.

הקטנת שטח בניה

אשרורל היום תלמן
מ רשות 10113
דוד סל הרמן 30 ב"ש
טל 08-4610412, 051-4610412

המתכנן

היוזם

טעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
פאני ששורטרטח
מנהלת מ"ר