

6006348

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והתכנית הנ"ל 1965
 5/178/03/30
 מילונר
 10/5/11
 הודעה על אישור תכנית מס'
 בורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"
 תוכנית מפורטת מס' 5/178/03/30
 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 178/03/10
 תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שטח מבני משק - מושב פארן

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 06.12.2011
 נתקבל

הוראות התוכנית

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : אזור מבני משק, נ.צ. מרכזי 474700, 215200, מושב פארן
- גוש : 39083 חלקה 1 (חלק)
- שטח : שטח התכנית : 85.545 דונם
- שטח תחום השפעת התכנית : 81.996 דונם
- בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות ממ"י, קרית הממשלה, התקווה 4 באר שבע הסוכנות היהודית מושב פארן
- מגיש התוכנית : מושב פארן ד. נ. ערבה
- עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים מ. ר. 27979 רח' הגת 2 פארק-עומר 84965 טל. 6466999 - 08 פקס. 6466989 - 08
- תאריך : מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2003
- מהדורה מס' 2 - אוגוסט 2004
- מהדורה מס' 3 - דצמבר 2004
- מהדורה מס' 4 - יוני 2005
- מהדורה מס' 5 - מאי 2006
- מהדורה מס' 6 - אוקטובר 2007
- מהדורה מס' 7 - יוני 2008
- מהדורה מס' 8 - אפריל 2009
- מהדורה מס' 9 - נובמבר 2010
- מהדורה מס' 10 - מאי 2011
- מהדורה מס' 11 - ספטמבר 2011
- מהדורה מס' 12 - אוקטובר 2011

מבוא

התוכנית המאושרת של מושב פארן מס' 178/03/10 דורשת הכנת תוכנית מפורטת כוללת לכל אזור תכנון (סעיף 2. בפרק ה').

תוכנית זו קובעת שימושים מותרים, הנחיות וזכויות בנייה ביעוד "שטח מבני משק", מסדירה בנייה קיימת ודרך קיימת שאינן תואמות לתוכנית מס' 178/03/10 ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, ומכשירה שטח ציבורי פתוח לצורך עיצוב הכניסה לשוב.

שטח התכנית כולל את תחום ההשפעה של התוכנית (ללא שינוי ביעודי הקרקע והוראות התכנית ושל התוכנית התקפה).

1. שם התוכנית ותחולתה

- א. תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 5/178/03/30 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 178/03/10, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שטח מבני משק - פארן, להלן "התוכנית".
- ב. מגבלות אלו לא תחולנה על שימושים קיימים, ערב אישורה של תוכנית זו.
- ג. התוכנית תחול בענין "המגבלות על שימושים עתידיים", בלבד, על השטחים הכלולים ב"תחום ההשפעה" המסומן בקו אדום מקווקו בתשריט.

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-
 - א. 7 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, (להלן: "התשריט").
 - ג. נספח – תוכנית בינוי מחייבת לתחנת תדלוק לצריכה עצמית (לפי תמ"א 18 תיקון 4), ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח - תוכנית בינוי").
 - ד. נספח הידרולוגי-סביבתי (להלן: "נספח הידרולוגי-סביבתי").
 - ה. נספח הגנה על מי תהום (להלן: "נספח הגנה על הסביבה").
 - ו. נספח תנועה לתחנת תדלוק בק.מ. 1:500 מחייב לעניין הכניסות והיציאות לתחנה, פתחי האיוורור של המיכלים התת-קרקעיים ופתחי התדלוק והמילוי (להלן: "נספח תנועה").

3. מטרות התוכנית

- א. הגדלת שטח והוספת שימושים לשטח מבני משק.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. הסדרת בנייה ודרך קיימת ע"י ביטול דרכים ושינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי, דרכים ושטח מבני משק לשטח ציבורי פתוח, שטח מבני משק ודרכים.
- ד. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת קווי בניין עבור השטח למבני משק.
- ו. קביעת תנאים לרבות תנאים סביבתיים למתן היתרי בנייה.

4. יחס לתוכניות אחרות

- התוכנית משנה את הוראות תוכנית מפורטת מס' 178/03/10 בתחום גבולות תוכנית זו וכפופה להוראות תכניות מס' 2/178/03/10, 58/100/02/10, 11/101/02/10.

5. ציונים בתשריט

- בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים

א. שטח מבני משק

- 1) בשטח זה תותר הקמת מבנים שונים המשרתים את המגרשים החקלאיים כגון: מחסני אספקה של דישון וזרעים (במיקום המופיע בתשריט), בית קירור, בית אריזה, מחסן תשומות חקלאיות, מחלבה, מזון לבעלי חיים, שרותים וטרינריים, איגום כלי רכב ועבודה חקלאיים, משתלה, שטחי ניסוי חקלאי וכד'.
- 2) תותר הקמת מבנים המיועדים למחסנים.
- תותר הקמת מבנים המיועדים לסדנאות לבעלי מלאכה ואומנויות, בתי מלאכה כגון נגריה, מסגריה וכד', מתקני אחסנה, מוסכים ומתקני שרות.
- 3) תותר הקמת מועדון (פאב) במיקום המסומן בתשריט בתנאים המפורטים בס' 10. יא. להלן.
- 4) תותר הקמת מבנים ומתקני תשתית והנדסה, דרכים, חנייה, שבילים וגינות.
- 5) תותר הקמת מחסני אספקה של חומרי הדברה, בתנאים המפורטים בס' 10. ו. להלן, על פי מיקום מסומן בתשריט.
- 6) במגרש מס' 11, בנוסף לאמור לעיל, תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית, כמשמעותה בהוראות סעיף 6.5 לתמ"א 18, שינוי מס' 4 ובתנאים המפורטים בס' 10. ח. להלן.
- 7) בניה משמרת מים – במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום בתחום אזור מבני המשק, לא תעשה בניה משמרת מים.

ב. שטח ציבורי פתוח

שטח זה ישמש לגנים ציבוריים, מתקני גן, מגרשי משחקים, פיסול נופי, העברת קוו תשתית.

ג. דרכים

תוואיהן ורוחבן כמסומן בתשריט.

ד. קרקע חקלאית

- 1) שימושי קרקע, זכויות ומגבלות בניה, בהתאם לתכניות מס' 11/101/02/10, 58/100/02/10.
- 2) על חלק מאזור זה הכלול בתכנית, יחולו מגבלות איסור בניה למגורים בתחום ההשפעה של מחסן הדברה ודישון ותחנת תדלוק לצריכה עצמית.

ה. אזור מגורים לעובדים זמניים

- 1) שימושי קרקע, זכויות ומגבלות בניה, בהתאם לתכנית מס' 2/178/03/10.
- 2) על חלק מאזור זה הכלול בתכנית, יחולו מגבלות איסור בניה למגורים בתחום ההשפעה של מחסן הדברה ודישון.
- 3) בניה משמרת מים – במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום בתחום אזור מגורים לעובדים זמניים, לא תעשה בניה משמרת מים.

7. טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים לפי תוכנית מפורטת 178/03/10

אזור	שטח בנייה מקסימלי	מס' יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בניין
שטח מבני משק שטח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.			

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	תכנית קרקע מרבית	שטח בנייה מרבי ב-% או במ"ר			מספר מבנים במגרש	שטח מגרש בדונם (1)	מספר מגרש	אזור
			עיקרי + שירות	מטרות שירות	מטרות עיקריות				
א	ב	ג	35%	5%	30%	בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית	30.395	10	שטח מבני משק
כמסומן בתשריט	2 1	35% 10%	35% 10%	5% ---	30% (2 10%)		1.246	11	

ג. הערות לטבלה מצב מוצע

1) תותר חלוקת מגרש מסי 10 למגרשים קטנים יותר בשטח מזערי של 0.500 ד', ע"י תוכנית חלוקה, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. במקרה של חלוקה כזו, קווי הבנין מסי' בי לעיל, תחולנה גם על החלוקה למגרש.

2) מיועד לגגון לתחנת תדלוק לצריכה עצמית.

8. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי בחוק התכנון והבנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

9. הנחיות כלליות לתשתית

התשתיות המתוכננות באתר תחוברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית.

א. **אספקת מים** - באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ב. **ביוב** - יש לחבר את המבנים המוצעים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית ביוב, שתאושר במשרד הבריאות.

ג. **אספקת חשמל** – תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל תהיה עילית.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרב קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מטרים	3 מטרים	קו חשמל מתח נמוך
6 מטרים	5 מטרים	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מטרים		קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מטרים		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. ניקוז –

1) תבוצע הפרדה מוחלטת בין נגר עילי מהשטח הפתוח לבין נגר עילי שמקורו בשטח בעל פוטנציאל מזהם (תחנת תדלוק, מחסני אספקה של חומרי הדברה ומתקנים הנדסיים).

מי הנגר מהגגות של אזורים אלה, יופנו דרך המרזבים למערכת הניקוז של נגר עילי שמחוץ לשטח הר"מ.

2) השטח שישמש לאחסון חומרי הדברה יאטם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3) בתחנת התדלוק תותקנה שתי מערכות נפרדות לניקוז :-

(א) ניקוז תשטיפים ממשטחי התדלוק ומשטח פריקת מכליות הדלק. תעלות ניקוז התשטיפים יובילו אל מפריד הדלק ומשם למערכת הביוב האזורית.

(ב) ניקוז מי נגר משאר שטחי התחנה. תעלות ניקוז מי נגר יובילו אל מערכת ניקוז אזורית או

למערכת השקיה בתחום התחנה. לא תותר התחברותן למפריד הדלק.

10. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה,

הכוללת תוכנית בינוי בק.מ. 100 : 1 .

תוכנית הבינוי תכלול את הפרטים הבאים :

1) תוכנית על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת.

2) מיקום כל המבנים במגרש ופרוט השימוש בהם, לרבות נספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

ב. היתרי בניה יותנו בעמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה לסוגיה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. בקשות להיתרי בניה, יוגשו בלווי שאלון סביבתי, שיוגש לחוות דעת יועץ סביבתי מטעם הרשות מקומית לצורך קביעת התנאים הסביבתיים בוועדה המקומית, למעט במקרה של שימוש בחומרים מסוכנים המחייבת "היתר רעלים" – היתר הבניה יועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

ה. מגבלות בניה

1) בהתאם לסי' 1. ב. ו- ג. לעיל.

2) לשימושים רגישים הכלולים בסי' 15.1 בתמ"א 18 שינוי מס' 4 { לרבות ומבלי למעט - מועדון (פאב) } - עמידה במרחק מזערי של 80 מ'.

ו. היתר בניה למחסני אספקה של חומרי הדברה

1) המרחק המזערי בין מחסנים אלו לבין מבני מגורים (לרבות מבני מגורים לעובדים שכירים) לא יפחת מ 150 מ'.

2) הפעילות במחסנים אלו תוגבל (כמות וסוג החומרים) בהיתר הרעלים על סמך המצב הקיים בשטח, כל מקרה לגופו, בהתאם לקביעת המשרד להגנת הסביבה.

3) כל בקשה להיתר בניה עבור מחסני הדברה ודישון או אכלוס מבנה קיים בשימושים הנ"ל, טעון תאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ז. בסמכות הוועדה המקומית יהיה שלא להתיר בקשות להיתרי בניה למבני עזר, למבני משק ולשימושים חקלאיים, העלולים להיות מטרד נופי או אקולוגי/סביבתי או מטרד למגורים סמוכים או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התכנוניים לאזור.

ח. היתר לתחנת תדלוק

1) היתר זה מותנה בכך שהקמתה והפעלתה של התחנה יהיה לצריכה עצמית. התחנה לא תעסוק במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי.

2) תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום או שידרוג תחנת התדלוק הקיימת, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה ותוך עמידה בהנחיות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.

3) תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע בסביבת התחנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

4) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במרחקים מיעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים בהתאם להוראות ס' 15.1 לתמ"א 18 שינוי מס' 4.

5) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות נספח הידרולוגי – סביבתי.

ט. ביוב

תחנת התדלוק תחובר למערכת הביוב האזורית.

י. ניקוז

1) מי התשטיפים או ניקוז מזוהמים יוזרמו לאחר טיפול למערכת השפכים ולא יוזרמו למערכת הניקוז ולכוון קידוחי מים.

2) בבקשה להיתר בניה לכל אחד מהשימושים להלן: תחנת תדלוק, מחסני אספקה של חומרי הדברה ומתקנים הנדסיים, יוצגו אמצעים למניעת זיהום של מים עיליים ומי תהום לאישור רשות המים.

יא. היתר בניה למועדון (פאב)

1) היתר זה יותנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2) היתר זה יותנה בהכנת חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך לענין הרעשים הצפויים מהמבנה. חו"ד תלווה בהמלצות לוועדה המקומית בדבר האמצעים בהם יש לנהוג למניעת חריגה ממפלסי הרעש המותרים למגורים ולאזורים רגישים אחרים הסמוכים למועדון.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

תנאי למתן טופס אכלוס (טופס 4) הינו ביצוע בפועל.

11. הסדרי קרקע

א. הפקעה לצרכי ציבור

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

ב. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

12. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע ללא שלבים תוך 10 שנה מיום אישורה.

(X)

פארן
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שתופית בע"מ

13. חתימות

פארן
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שתופית בע"מ (X)

מושב פארן

מגיש התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי שזו תהיה
התקנת עבדיו המוסמכות.
תחייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
לכל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השכת ונחתם עמנו הסכם
נהלים בגיבוי ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות כשטח הדרוש ו/או כל רשות מוסמכת, לשי
כל הורה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק הוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי
ידינו המוסמכת השטח הנלווית התכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ייתור על זכויותנו לבטל בכלל הפרונו ע"י מי שרכש
יאהנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
היחידה אשר יקבע הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
זכר חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מיונהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

23/11/11
יהודית לוי
מרכז

הסוכנות היהודית לא"י
המרמ"ת לכספים
החטיבה לניהול נכסים

23/11/11
אין לנו התנגדות עקרונית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
שירות התכנון המוסמכות. חתימתנו זו הינה לצרכי תכנון
בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, או לכל
בעל ענין אחר בשטח התכנית. למען הסר ספק מוצהר בזה,
כי אין לראות בחתימתנו ייתור על כל זכות העומדת לנו
עפ"י כל דין חוזה ואין לראות בחתימתנו זו אישור
או הסכמה שלנו לרישאה שטח כל שהוא מתחום שטח
התכנית ומתחום המשבצת המוהכרת לנו, שכן חתימתנו
זו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

הוועדה המקומית

אדריכל אבינעם לוי

עורך התוכנית

הוועדה המחוזית