

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0738047

פארן - רה תכנון לחלקות 306, 307, 308

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי העמדת 3 מגרשים במושב פארן. כך שתהייה גישה לכל המגרשים מכביש קיים לצמצום הוצאות פיתוח, והעמדת המגרשים בהמשך רציף למגרשים קיימים. הגישה לחלקות המגורים גם משצ"פ 558 ע"פ תכנית 657-0314443



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארן - רה תכנון לחלקות 306, 307, 308

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

657-0738047

מספר התכנית

17.110 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

214030 קואורדינאטה X

474860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב פארן, מערב הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות : פארן

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39083	מוסדר	חלק		15
39257	מוסדר	חלק		180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
657-0314443	306A, 306B, 307A, 307B, 308A, 308B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2001		231	5026	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 275. הוראות תכנית 10 / 02 / 275 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 / 02 / 275
31/12/2014		2448	6957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 30 / 03 / 314 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 314 / 03 / 30
14/06/2017		6732	7525	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 657-0314443 ממשיכות לחול	שינוי	657-0314443



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי שירן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי שירן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 43 01/03/2021	אורי שירן	04/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, איתמר בוצלין (1)		מושב פארן	פארן			08-6581322	08-6581321	faran@arava.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב פארן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר בוצלין		מושב פארן	פארן	(1)		08-6581322	08-6581321	faran@arava.co.il

(1) כתובת: מושב פארן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל באמצעות רמ"י	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264219	08-6264332	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי שירן	33773		תל אביב- יפו	גלילי ישראל	10	03-6993769		ushiran@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבני משק, גידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש ויצור חקלאי
נחלה	יחידת קרקע בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש למגורים, לעיבוד ולשימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה המצוי בחלקה א' המיועד ומותר לבניה למגורים בנוסף לשימושים החקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי אוריינטציה של שלוש חלקות ללא שינוי שטחיהן או זכויות הבניה בהן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי העמדה של 3 חלקות א' במושב הכוללות יעוד מגורים ויעוד חקלאי
2. חילופי יעודים בין חקלאי למגורים, ללא שינוי בגודל השטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הכל על פי תכנית מאושרת 657-0314443



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	297A, 298A, 299A
קרקע חקלאית	297B, 298B, 299B
דרך מאושרת	901, 900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,124.82	12.42
מגורים בישוב כפרי	6,060.75	35.43
קרקע חקלאית	8,921.25	52.15
סה"כ	17,106.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,124.82	12.42
מגורים בישוב כפרי	6,060.75	35.43
קרקע חקלאית	8,921.25	52.15
סה"כ	17,106.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 297A, 298A, 299A</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של 3 יחיד בשני מבנים: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשיך, 1 להורים. 2. תותר הקמת להורים עד 55 מ"ר, תהיה צמודה לאחת משתי היחידות המותרות עם כניסה נפרדת. 3. תותר הקמת משרד או סטודיו בגודל עד 50 מ"ר באחד מהמבנים למגורים. 4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל הנחלה. 5. תותר הקמת מצללות עד 10% מגודל המגרש. 6. תותר הקמת מבנה מגורים להלנת פועלים ומתנדבים ועובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10. מגורי עובדים זמניים יהיו בהתאם להוראות משרד הכלכלה. 7. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> * יחיד של עד 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף. * לא תותר קומת עמודים מפולשת. * גובה מרבי למבנה עד 7 מטר בגג שטוח ועד 9 מטר בגג משופע. * גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם. * צבע המבנים יקבע בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה כך שישתלב בסביבה ובנוף. * כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. * מיקום מתקני אשפה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. * משרד או סטודיו; לא תותר הקמת המבנה לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. <p>מחסן:</p> <ul style="list-style-type: none"> * ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות: לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך האו בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. * קו בניין צידי ואחורי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד. * גובה מירבי למחסן - 3 מטר <p>חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מבנה או סככה לעד 4 רכבים- בהיקף של לא יותר מ-60 מ"ר כאשר בקו בניין קדמי 0 לא יותר מ-2 רכבים, לפי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. * חניה מקורה תיבנה כמבנה אחד. * גובה מרבי לחניה מקורה 3 מטר.





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>חצר משק :</p> <ul style="list-style-type: none"> * שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר. * לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. * הגובה המרבי של הקירות יהיה 1.8 מ', ממפלס רצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. מיקום במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. <p>בריכת שחיה :</p> <ul style="list-style-type: none"> * תיכלל בבקשה להיתר בניה, המיקום במגרש בתוך קווי הבנין. * שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. * הבריכה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ורשות המים : א. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. <p>מיכלי דלק וארובות :</p> <ul style="list-style-type: none"> * התקנת ארובות לתנורי חימום בשילוב אדר' בחזיתות הבניינים. * מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש מדרכה ציבורית. <p>גדרות :</p> <ul style="list-style-type: none"> * גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה, בגובה עד 1.2 מ' מפני המדרכה הסמוכה. * מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גזר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה. * גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון, המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.2 מ'. * סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים. <p>מבני משק חקלאיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> * גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10 מטר (גובה מקסימלי). * מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. * לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד ובתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד. * בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח תדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>תאי שטח 297B, 298B, 297B</p> <p>שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה אי של</p>



<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>הנחלה החקלאית. באזור זה יותרו השימושים כמפורט להלן: א. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל הנחלה. ב. תותר הקמת מצללות עד 10% מגודל המגרש. ג. תותר הקמת מבנה מגורים להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10. מגורי עובדים זמניים יהיו בהתאם לתקנות משרד הכלכלה. ד. תותר הקמת מתקנים פטו-וולטאיים על גגות המבנים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> * מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. * גובה מבני משק חקלאיים לא יעלה על 10 מטר (גובה מירבי). * לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד. * בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. * יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים. 	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>תותר סלילת כבישים ומדרכות, התקנת תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינון, סככות צל ומרכיבי הגמר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, טלפון, תאורה וכיו"ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות להסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לבצע נטיעות וריהוט גן. הכל באישור הוועדה המקומית. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקמת סככות צל בעמדות חניה לתחבורה צבורית</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
	(6) 3	(5) 3	(4) 1	2	1	(2) 2	65	1320	100		180	(1) 1040	2000	297A, 298A, 299A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(10)	(9) 3	(9) 3		1			60	1700			100	(7) 1600	3000	297B, 298B, 299B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



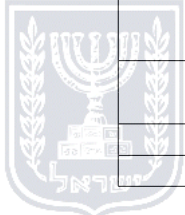
אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	297A, 298A, 299A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(11)	297B, 298B, 299B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תחום תאי שטח למגורים בישוב כפרי 297A - 299A

ב. תחום תאי שטח לקרקע חקלאית 297B-299B

ג. בכל תחום התכנית יותר שימוש במתקנים פוטו וולטאיים כולל הצבת קולטים על גגות המבנים בתנאי כי לא תהווה הפרעה או מטריד לשכנים ובאישור הועדה המקומית.

ד. במקומות בהן קיימת סתירה בין קו בנין המוצג בטבלה לעומת קו בנין המוצג בתשריט, יקבע המתואר בתשריט, בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

ה. בינוי העולה על גובה של 15 מטר מעל פני השטח יחויב בתאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, מחוז דרום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) 450 + 90 מייר למגורים, 500 מייר למבני משק א. שני מבנים (בעל המשק וכן ממשיך) ובצמוד לאחד מהם ניתן להוסיף עד 55 מייר ליחידת דיור להורים שיכללו במניין סהייב שטחים מותרים. ב. שטח עיקרי למגורים הנקוב בטבלה לעיל יחולק כדלקמן: שתי יחידות מגורים ראשונות בשטח מרבי של 395 מייר, שלוש יחידות מגורים בשטח מירבי של 450 מייר. ג. שטח מירבי למבנה - 250 מייר, שטח מירבי לקומה 250 מייר. ד. שטח יחיד המיועדות להלנת פועלים ומתנדבים יוגבל ל- 90 מייר ה. באישור הועדה המקומית יותר לנייד שטחים המיועדים למבני משק ומגורי עובדים זמניים בין תאי השטח A ו-B בתחום חלקה אי של הנחלה..

(2) 2 מבנים (בעל המשק וכן ממשיך) ובצמוד לאחד מהם ניתן להוסיף עד 55 מייר ליחידת דיור להורים שיכללו במניין סהייב שטחים מותרים, יחיד להורים אינן נכללות במניין יחידות הדיור בישוב..

(3) א. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח- 7 מ' ועם גג משופע 9 מ'. הגובה ימדד מגובה 0.00. גובה מירבי למבנה עזר 6מ'. גובה מירבי למבנים חקלאיים- 10 מ'.

(4) מרתף בקונטור המבנה בלבד.

(5) א. שטח המגורים בישוב כפרי והמגרש החקלאי הצמוד לו (מגרש א') יהוו חלקה א' ויחשבו כמגרש אחד לצורך קביעת קווי בניין. קו בניין קדמי פונה לשצי"פ הגובל בשטח המגורים בישוב כפרי, וקו בניין אחורי פונה לדרך הגובלת עם השטח החקלאי בחלקה א' על פי הקבוע ברוזטה. ב. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בניין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהייה במסגרת קווי הבניין בתכנית זו בלבד. ג. ניתן יהיה לבנות בקו צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת השכן בכתב. ד. במקרה ששטח חלקה א' גובל במגרש שיעודו אחר, כגון שצי"פ או שבי"צ, ניתן יהיה לבנות בקו בניין צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת האגודה החקלאית פארן. ה. כל מבנה על קו בניין 0 (גבול מגרש) ינוקז לכוון המגרש בו הוא מוצב, או לכוון דרך, באישור הוועדה המקומית. ו. לא תותר פתיחת פתחים במבנים הבנויים בקו בניין 0 (גבול מגרש) לכוון מגרש שכן..

(6) א. שטח המגורים בישוב כפרי והמגרש החקלאי הצמוד לו (מגרש א') יהוו חלקה א' ויחשבו כמגרש אחד לצורך קביעת קווי בניין. קו בניין קדמי פונה לשצי"פ הגובל בשטח המגורים בישוב כפרי, וקו בניין אחורי פונה לדרך הגובלת עם השטח החקלאי בחלקה א' על פי הקבוע ברוזטה. ב. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות

התכנית לעיניין קווי בניין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהייה במסגרת קווי הבניין בתכנית זו בלבד. ג. ניתן יהיה לבנות בקו צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת השכן בכתב. ד. במקרה ששטח חלקה אי גובל במגרש שיעודו אחר, כגון שצ"פ או שבי"צ, ניתן יהיה לבנות בקו בניין צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת האגודה החקלאית פארן. ה. כל מבנה על קו בניין 0 (גבול מגרש) ינוקז לכוון המגרש בו הוא מוצב, או לכוון דרך, באישור הוועדה המקומית. ו. לא תותר פתיחת פתחים במבנים הבנויים בקו בניין 0 (גבול מגרש) לכוון מגרש שכן..

(7) א. למבני משק והלנת עובדים זמניים עד 90 מ"ר באישור הועדה המקומית .

ב. יותר ניוד זכויות בניה למבני משק בין תאי השטח בתחום תלקה אי של הנחלה..

(8) קומה : קומה 1, הערה : גובה מירבי למבני משק

(9) 0 בהסכמת שכן.

(10) כמסומן בתשריט.

(11) כמסומן מתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>2. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרון המוסמכות.</p> <p>3. היתרים למבנים חקלאיים:</p> <p>3.1. היתרי בנייה למבנים לבעלי חיים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה היחידה הסביבתית ערבה תיכונה. בסמכות המשרד להגנת הסביבה ואו היחידה הסביבתית יהי לדרוש הכנת מסמכים לבדיקה סביבתית למבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>3.2. למבנים חקלאיים אחרים:</p> <p>א. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. עמידה בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים באישור היחידה הסביבתית ערבה תיכונה.</p> <p>4. לתרנים וקווי חשמל עיליים: לתרנים וקווי חשמל עיליים מעל גובה של 10 מטר מפני השטח, יש לבצע תיאום בכתב עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, דרום.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. מיקום המבנים ופירוט השימוש המבוקש בהם.</p> <p>ב. מיקום החניות ומבני עזר.</p> <p>ג. סימון קווי בנין ומרחקים בין המבנים.</p> <p>6. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתכנית.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקנים פוטו וולטאיים:</p> <p>א. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתחום התכנית באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת לרבות חיבורם לרשת החשמל, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, היתר לעבודה מצומצמת (התשל"א 2011), או בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413, (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.3
<p>ב. רגישות לסיכונים סייסמיים:</p> <p>1. ביצוע של בדיקה נוספת, הכוללת סיור באתר, לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה. על סמך תוצאות הבדיקה יש לשקול נחיצותו של מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גאופיזי בתת הקרקע לצורך איתור העתקים בתחום התכנית וברדיוס 15 מטר סביבה, עבור כל סוגי המבנים ונחיצותו של מיפוי כני"ל ברדיוס 200 מטר סביב התכנית עבור מבנים בעלי חשיבות ציבורית (השייכים לקבוצות חשיבות אי או בי לפי טבלה 4 ת"י 413).</p> <p>2. ביצוע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה, השייכים לקבוצת חשיבות אי על פי הנחיות ת"י 413, גיליון תיקון 3, ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".</p> <p>3. בשלב היתר הבניה, יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל לכשל מדרונות. באם השיפוע אינו עולה על 5 מעלות, או שקיים שיפוע כזה באזור בו לא מתוכננים מתקנים הנדסיים בתחום התכנית, אין צורך בביצוע הערכה של הפוטנציאל לכשל מדרונות.</p> <p>4. בשלב היתר הבניה יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.</p> <p>ג. סיכונים סייסמיים לבניה חדשה:</p> <p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.  תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	

חניה	6.4
<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני המשק והשטחים החקלאיים תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש.</p>	

פיתוח סביבתי	6.5
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> * במקרה שהבניה תהיה בשלבים יש להציג תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם. * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות המסמך הסביבתי נופי. * טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. <p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * לפני תחילת הכשרת שטחים תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג. * ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת, כביש היקפי ומגרשים לבניה. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, התקנת גידור היקפי. 	

פיתוח סביבתי	6.5
<p>* בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.</p> <p>* הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי ובתאום עם הרט"ג. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').</p> <p>* יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.</p> <p>* יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>* ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.</p> <p>* יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב) תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>ד. בכל רפת קיימת או חדשה יהיה מתקן קדם לטיפול בשפכים להפרדת מוצקים וקש.</p>	






איכות הסביבה	6.7
<p>אשפה:</p> <p>* סידורי סילוק האשפה יהיו על פי הנחיות הרשות המקומית. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות של מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי האדמה לאתר מוסדר.</p> <p>* לא יינתן טופס איכלוס למבנה (טופס 4) אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>אשפה 6.8</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש לאגן היקוות זעירי המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים ייעץ/קבוצת עצים להעתקה יי או ייעץ/קבוצת עצים לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר.</p> <p>ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יתר ההנחיות לגבי שמירה על עצים בוגרים יחולו על פי תכנית מאושרת 1/314/03/30</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי בלבד ואין לאפשר שימוש בהם לכבוי אש.</p> <p>קווי מקורות: בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת שצ"פ ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז ערבה.</p> <p>ב. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ג. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ד. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ביוב: למושב פארן מט"ש מאושר (תכנית מס' 303/03/30)</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת תכנית מפורטת למטייש פארן ואישורה על ידי משרד</p>	<p>6.11</p>

<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ב. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה יהיה חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	
<p>6.12 חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואן חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי חשמל. מרחק מינימלי לקווי החשמל: קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0מ'. מרחק מהתיל הקיצוני - 3.0מ'. קו חשמל מתח גבוה עד KV 33 - מרחק מציר העמוד 6.0מ'. מרחק מהתיל הקיצוני - 5.0מ'. קו חשמל מתח גבוה מותרקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד - 22.0 מ' קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד - 20.0מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר. קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד - 35.0מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>	
<p>6.13 תקשורת</p>	<p>6.13</p>
<p>מתקני התקשורת בתחום התכנית יותקנו על ידי חברות התקשורת ולאחר קבלת אישור מושב פארן ולפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.14 פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>לא יותר היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממייד בהתאם להנחיות פיקוד העורף</p>	
<p>6.15 עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התש"י - 1978 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית לחתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%</p>	
<p>6.16 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה עיר יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו, תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

6.17	קולטי שמש על הגג
	מתקנים פוטו-וולטאים מתקנים פוטו-וולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ועל פי כל דין.
6.18	שרותי כבאות
	שירותי כבאות תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק ומבני ציבור יהיה תיאום עם רשות הכבאות.
6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.20	
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם והועדה המקומית על בסיס תכנית זו. ב. ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע או שידרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. ג. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצייפים.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה