



- 1 -

תכנית בנין ערים מפורטת לאזור פארק "ספיר"
מס.

פרק א"

1. המקום : "ספיר"
2. מחוז : הדרום
3. נפה : באר שבע
4. גושים :
5. חלקות :
6. שטח התכנית: 697 דונם
7. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט
8. שם ותלות התכנית: התכנית תקרא תכנית בנין ערים מפורטת לאזור פארק מס. לשנת 1979 והיא תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
9. התשריט : התשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. יוזם התכנית : מועצה אזורית ערבה
11. עורך התכנית: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ. שלומציון המלכה 18 תל-אביב.
12. מבצעי התכנית: מועצה אזורית ערבה
13. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
14. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פתוח של אזור הפארק.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות לשימושים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהם וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המלונאות ושרותי הדרך באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדדת השמוש בשטחים צבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, שיחיבו את מבצעי התכנית.
 - ז. קביעת הנחיות פחות התשתית בכושא ביוב, מים וחשמל.

פרק ב'

1. הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

2. חלוקת השטחים בגבול התכנית

ה א ז ו ר	שטח בדונם	אחוז	צבע בתכנית
מלונות ונופש	21.5	3.1	צהוב במסגרת חומה
צבורי פתוח (פרק)	255	36.5	ירוק עם הגדרת פרק
צבורי פתוח	225	32.3	ירוק
אזור מסילת ברזל	63	9.1	אפור במסגרת חומה
שטח מסחרי	22	3.2	אפור במסגרת אפור כהה
דרכים וחניות	86.5	12.4	אדום + (אדום+ אפור מקווקובמשבצות)
חניונים למלונאות ונופש	9	1.3	צהוב מקווקו במשבצות
דרכים קיימות	15	2.1	חום
סה"כ	697.0	100	

3. תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

א. תכליות ושימושים :

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. אופן בצועה של תכנית מפורטת :

כוחה של הוועדה להתיר פעולות בניה בשטח בתכנית לאחר שנתמלאו התאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי בצוע, במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זו.
2. תוכן ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע ניקוז קרקע, סלילת הדרכים והגישות הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'. לשביעת רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. רשימת תכליות ושמושים

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
בכפיפות לנ"ל אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.
קביעת התכליות הנ"ל, תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ב. מלונאות

בית מלון בן 120 חדרים, כל חדר שטחו יהיה כ - 21 מ"ר ויכלול שרותים המלון יכלול אזור קבלת קהל.
גובה מקסימלי 3 קומות (לפי קווי בנין מסומנים) ולפי סעיף הגבלות גובה.

ג. שטח צבורי פתוח (פארק)

שטח זה יכלול אגם מלאכותי ותעלות מים, שטח לפיקניקים, מסעדה, שרותים ואזורי ירק.

ד. שטח צבורי פתוח

1. שטח שיכלול שטחים לגינות וחורשות.
2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
3. אסורה כל בניה בשטח מלבד מתקני הנדסה ומבני עזר באשור הועדה המחוזית.

ה. שטח מסחרי

1. תחנת דלק.
2. מסעדה + חנות
3. שרותים.

ו. חניון נופש ומלונאות

1. חניה מיוחדת
2. מבנים לחניון נופש מלונאות מכסימום 2 קומות ב-50% מהמבנה לפי קווי בנין מסומנים.

ז. חניות

1. חניה לפארק למכוניות פרטיות, אוטובוסים ומשאיות.
2. חניה למלון משותפת לחניה לפארק.
3. חניה לתחנת הדלק למשאיות בינוניות וגדולות ולסמי טריילרים.
4. חניה למסעדה, למכוניות פרטיות + אוטובוסים. דרכים צבוריות כולל מדרכות מעברים להולכי רגל, עגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.
5. חניה מיוחדת לאזור החניון נופש ומלונאות.

הגבלות בניה לגובה

א. באזור הרדיוס הראשון (2000 מ') - גבהו המירבי של כל מבנה או מכשול אחר לא יבלוט בנקודה הגבוהה ביותר, יותר מ- 5 מטר מעל לפני השטח הטבעי, כולל גובהם של עמודי חשמל, עצים ואנטנות.

ב. בקטע שבין הרדיוס הראשון לשני (3000 מ'), מותר לבנות תוך עליה לגובה ביחס 1:20 בין גובה 25 - רדיוס ראשון ועד גובה 25 + רדיוס שני.

6. חניות:

עד אשר יאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד, והועדה תחליט לגבי קל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזן ולמזג באזור אחד ובמרחקים סבירים. אתרי חניה משולבים המנצלים הבדלי זמן או עונה.
- ה. בחניה חניון נופש ומלונאות - תאפשר סדורים מיוחדים לבניה לפי קווי בניה והגבולות גובה.

7. נטיעות וקירות גבול

א. סלוק מפגעים:

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 משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך תקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו, על חשבוננו.

ב. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להיגרם להם.

8. תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב 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.

ב. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת, או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

ד. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרידות הועדה.

ה. תאום:

בכל העניינים דלעיל, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

9. שונות

א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מטר מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, 66 ק"ו במרחק קטן מ- 3 מטר, אם הקו הוא של מתח גבוה, 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מטר, אם הקו הוא של מתח נמוך.

ב. פיקוח על הבניה

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על בצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תועבר לאשור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זאת.

ג. מקלטים

מקלטים מעל ומתחת לפני הקרקע לפי הוראות רשות מוסמכת, ובאשור הועדה המקומית בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.

חתימת עורך התכנית
ד"ר יוסף גלילי
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

חתימת היוזם

חתימת בעל חקיקע

חתימת היוזם

תשרי תש"ו

תקן מס' 103/10 - 1965

מס' 252

מס' 1118/03/10
מס' 252
29.10.79
מס' 1118/03/10

תשרי תש"ו

תקן מס' 103/10 - 1965

מס' 252

מס' 1118/03/10
מס' 96
מס' 15
מס' 28

מס' 1118/03/10
מס' 2831
מס' 2408

מס' 1118/03/10
מס' 2604
מס' 1072